

**DILIGENCIA.**—El presente Documento fue aprobado Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Noviembre de 2000  
Valencia, 1-9 FNE 2001  
El Secretario General,



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
**DILIGENCIA**

Para hacer constar que el presente  
documento se somete a INFORMACION  
PUBLICA por Resolución de Alcaldía,  
de fecha 18-9-2000

Valencia, 1-9 FNE 2001  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**PROPUESTA DE INTERVENCION  
ESTUDIO DE DETALLE/ANTEPROYECTO**

**EDIFICIO USO HOTELERO**

PLAZA TRIBUNAL DE LAS AGUAS Nº 4. VALENCIA

PROMOTOR: GENERAL CONSTRUCTOR, S.A.

VALENCIA, FEBRERO DE 2000

**Luis López Silgo**  
Arquitecto

**PROPUESTA DE INTERVENCION EDIFICIO USO HOTELERO  
PLAZA TRIBUNAL DE LAS AGUAS Nº 4. VALENCIA**

**ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS**

## DOCUMENTO 1. MEMORIA

### CAPITULO 1 ANTECEDENTES

1.1. OBJETO .....	5
1.2. EMPLAZAMIENTO / SOLAR.....	6
1.3. NORMATIVA .....	8

### CAPITULO 2 JUSTIFICACION

2.1. ANALISIS URBANISTICO.....	10
2.2. CRITERIOS DE INTERVENCION .....	11
2.3. DESCRIPCION.....	13
2.4. ESTUDIO COMPARATIVO .....	14

### CAPITULO 3 APARCAMIENTO

3.1. NORMATIVA .....	15
3.2. NECESIDADES .....	15
3.3. JUSTIFICACION .....	16

## DOCUMENTO 2. PLANOS

### 1. ANTECEDENTES

1.1. ENTORNO BIC ATARAZANAS	1/2000
1.2. PGOU VALENCIA. DELIMITACION M-5	1/2000
1.3. PRI ATARAZANAS - GRAO	1/500

### 2. PROYECTO AUTORIZADO

2.1. PLANTA SOTANO	1/100
2.2. PLANTA BAJA	1/100
2.3. ENTREPLANTA	1/100
2.4. PLANTA PRIMERA	1/100
2.5. PLANTA TIPO	1/100
2.6. PLANTA ÁTICO	1/100
2.7. SECCION	1/100
2.8. ALZADO DE CONJUNTO PLAZA TRIBUNAL DE LAS AGUAS	1/200
2.9. ALZADO DE CONJUNTO PLAZA J. A. BENLLIURE	1/200
2.10. CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	

PROPUESTA DE INTERVENCION EDIFICIO USO HOTELERO  
PLAZA TRIBUNAL DE LAS AGUAS Nº 4. VALENCIA  
ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

**3. PROPUESTA**

3.1. PLANTA SOTANO	1/100
3.2. PLANTA BAJA	1/100
3.3. PLANTA PRIMERA	1/100
3.4. PLANTA SEGUNDA	1/100
3.5. PLANTAS 3 A 6	1/100
3.6. PLANTA SEPTIMA	1/100
3.7. PLANTA CASETONES	1/100
3.8. PLANTA CUBIERTAS	1/100
3.9. SECCION	1/200
3.10. ALZADO PZA. TRIBUNAL DE LAS AGUAS	1/200
3.11. ALZADO PLAZA J. A. BENLLIURE	1/200
3.12. PERSPECTIVA	
3.13. CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	

**4. ESTUDIO COMPARATIVO**

4.1. PLANIMETRIA	1/500
4.2. SOLAR	1/100
4.3. SECCIONES	1/200
4.4. VISTAS	

**PROPUESTA DE INTERVENCION EDIFICIO USO HOTELERO  
PLAZA TRIBUNAL DE LAS AGUAS Nº 4. VALENCIA**

**DOCUMENTO 1  
MEMORIA**

## CAPITULO 1 ANTECEDENTES

### 1.1. OBJETO

La empresa General Constructor S.A es propietaria del solar emplazado en el nº 4 de la Plaza del Tribunal de las Aguas de Valencia. Con el encargo de la presente Propuesta de Intervención en forma de **Estudio de Detalle/Anteproyecto** se pretende el estudio de la viabilidad de soluciones alternativas al planeamiento para la edificación de la parcela, que ocupa un lugar relevante en el entorno del edificio de las Atarazanas, con categoría de BIC.

Esta propuesta intenta estudiar la forma más adecuada de completar la manzana donde se ubica el solar, teniendo en cuenta el interés patrimonial del entorno a que pertenece y manteniendo un aprovechamiento ordenado de la parcela. El instrumento urbanístico apropiado para este objeto es el **Estudio Detalle** que se incluye en la propuesta y que es complementado con un **Anteproyecto** del edificio junto con el estudio pormenorizado de su implantación en el entorno.

El presente documento se inscribe en el apartado 2B del Artículo 26 de la LRAU ya que su objeto es solamente la ordenación de los volúmenes, sin afectar al señalamiento de alineaciones y rasantes. De acuerdo con el apartado 3 del mismo artículo no se altera el destino del suelo (puesto que su uso es compatible con las especificaciones del Plan) ni se aumenta el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En cumplimiento del artículo 27, se incluye en este documento un análisis gráfico de los volúmenes ordenados, comprensivo de su ámbito mínimo y de su entorno.

Como instrumento urbanístico previsto en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRDU), tiene por objeto exclusivo la ordenación de volúmenes según el apartado 1.C del Artículo 65 del **Reglamento de Planeamiento** en su primer párrafo, ya que no afecta a la red de comunicaciones, ni crea viario interior. Atendiendo al apartado 4 del mismo artículo, la ordenación alternativa que se propone no implica un aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan. Tampoco resulta incrementada la densidad de población establecida en el mismo ni se altera el uso exclusivo ó predominante asignado por aquel, respetando en todo caso sus determinaciones. No se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de los predios colindantes.

En cuanto al contenido, incluye la documentación que determina el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, que comprende la presente **Memoria** justificativa de la conveniencia del estudio de detalle y de la procedencia de las soluciones adoptadas y los **Planos** a escala adecuada y con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En cumplimiento del apartado 2 de este artículo, se incorpora a la memoria un **estudio comparativo** de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle propuesto.

## 1.2. EMPLAZAMIENTO / SOLAR

La propiedad inicial comprendía la zona grafiada en el planeamiento como edificable, junto con otro sector que se extiende en la calle y el jardín de la acera opuesta, con una superficie total de 496,10 m<sup>2</sup> según Informe de Circunstancias Urbanísticas de la base informática del Ayuntamiento de Valencia, cuya fotocopia se adjunta. La superficie de la zona edificable, según esta información es de 247,91 m<sup>2</sup>.

El solar edificable proviene de la propiedad anteriormente citada, que incluía la totalidad de la superficie que fue comprada a la sociedad municipal de actuaciones urbanísticas AUMSA, por el anterior propietario, PAVYCOR S.A. y después vendida a General Constructor. La superficie que consta en la escritura de la última transacción es de 243,22 m<sup>2</sup>, ya que se trata únicamente de la parcela edificable.

El solar ocupa una esquina de la manzana delimitada por las Plazas del Tribunal de las Aguas, y de J.A. Benlliure a las que dan sus fachadas, y la plaza del Conde de Pestagua, la calle J. J. Domine y la Avenida de Puerto. Toda la manzana esta integrada por edificios de ocho plantas.

Los de la calle J. J. Domine, con frente a la explanada del Puerto, responden a un diseño de fachada unitario que incorpora un soportal de doble altura en la planta baja. Las construcciones de la otra cara de la manzana, que presentan frente a las Atarazanas y los espacios libres anexos, son de un carácter más modesto, con plantas bajas comerciales y siete plantas altas residenciales. El edificio que forma la esquina con la avenida del Puerto, de construcción más reciente, continúa en sus dos fachadas los soportales de J. J. Domine de doble altura junto con seis plantas altas de composición regular, con miradores acristalados en el chaflán de la avenida del Puerto y áticos retranqueados.

El solar objeto de este estudio se encuentra a continuación del anterior, debiendo prolongar asimismo el porticado de planta baja con idénticos parámetros. La parcela edificable tiene fachadas a las plazas de Tribunal de las Aguas y de J. A. Benlliure formando un ángulo recto entre ellas, que se orientan al Oeste y al Norte, respectivamente coincidente con las direcciones de los planos de fachada de las Atarazanas. La primera tiene una longitud de 22,63 m y la más corta mide 11,62 m. La superficie obtenida en el levantamiento del solar es de 245,90 m<sup>2</sup>.

Su forma podría inscribirse en un triángulo rectángulo, con sus catetos en las fachadas y la hipotenusa en la medianera de fondo. Sus vértices agudos se achaflanan mediante encuentros perpendiculares de las medianeras con las fachadas. El sector segregado anteriormente para viario y espacios libres tiene forma rectangular, con su lado mayor coincidente con la fachada de la Plaza del Tribunal de las Aguas. El terreno es prácticamente horizontal en toda su extensión, encontrándose en la situación que puede apreciarse en las fotografías que se adjuntan.

# INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS



Nombre y Apellidos  
**CASES QUEVEJO, ANTONIO**

DNI  
**19816361-K**

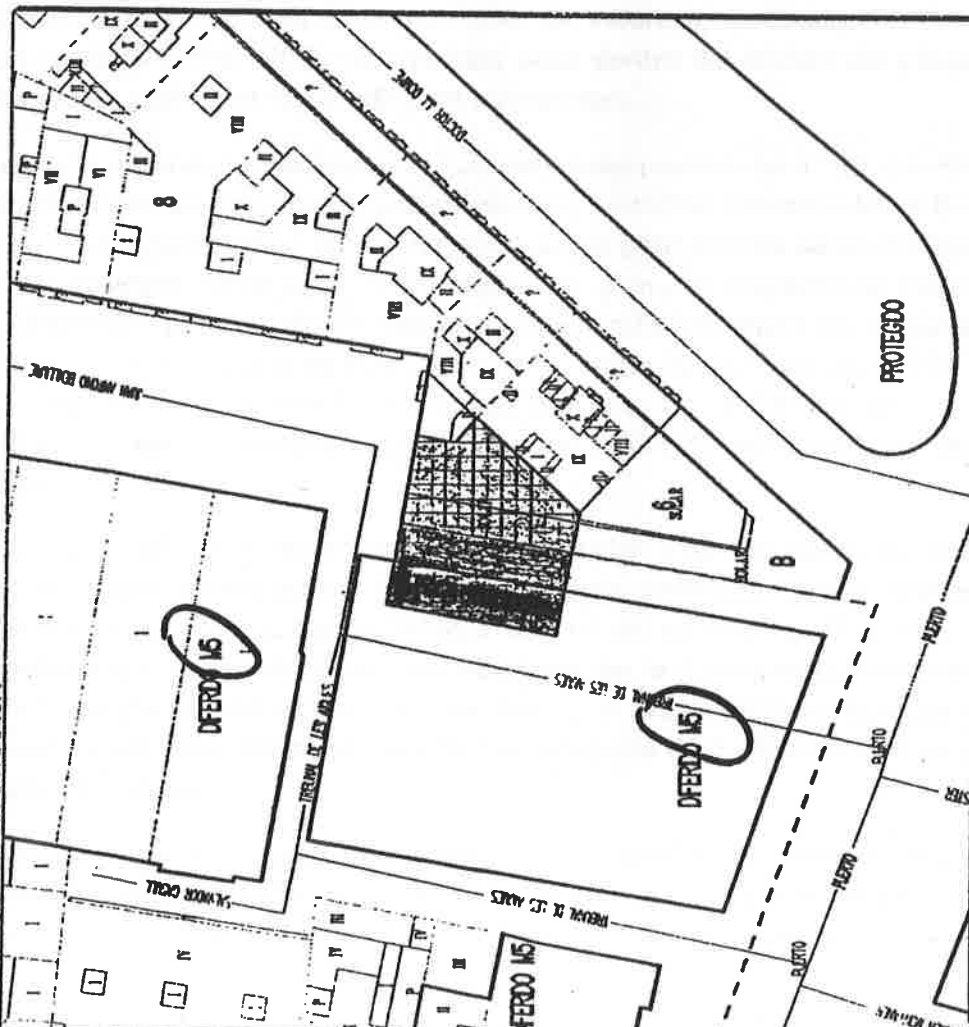
## DATOS CATASTRALES

Parcela nº **9515401** Inscripción nº **YJ2791P**

Calle **PZ TRIBUNAL AGUIES**

Número **4**

## INFORMACION CARTOGRAFICA



## CALIFICACION

- CHP
- ENS
- EDA
- UPA
- TER
- IND
- GRV/RV
- GTR/TR
- GEL/EL
- EL2
- GBC/EC
- GSP/SP
- GSR/SR
- GIS/IS
- GFS/FS
- GLT
- PR
- NPE: 1/1000

## SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

- GSR/SR
- GIS/IS
- GFS/FS
- GLT
- PR
- NPE: 1/1000

## INFORMACION URBANISTICA

PARTICION URBANISTICA:  
Superficie parcelas (m<sup>2</sup>) **498.105** Número de parcelas **3** Superficie parcela (m<sup>2</sup>) **247.91** Hoja nº Serie C **42**

DOCUMENTO URBANISTICO: **PLAN GENERAL ORDENACION URBANA**  
Fecha **BOE 14/01/1989 - DOGY 03/05/1993**

CLASIFICACION:  
Calificación del Suelo **(SU) Suelo urbano**

CALIFICACION:  
Calificación Urbanística **(ENS-1) Ensanche**

USOS:  
Uso Prescrito **(Rpf.) Residencial plurifamiliar**

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):  
Superficie Parcela (m<sup>2</sup>) **100** Ancho (m) **8** x **10**

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (Art.6.19 Norm. Urb.):  
Número Planta **6** Altura Planta (m) **19,30**

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA (Art.6.19 Norm. Urb.):  
Pas. **B**  $3,70 \leq H \leq 4,80$

CUERPOS Y ELEMENTOS SALENTES (Art. 6.19.10):  
APARCAMENTOS: **1** Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:  
**Pas = Pasaje en Planta Baja**

Esta información, solo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográficas Municipal, en la fecha de su emisión y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.



### 1.3. NORMATIVA

Según el Informe de circunstancias urbanísticas mencionado, el solar se localiza en la hoja 42C del PGOU de Valencia (BOE 14/01/99) con el nº de referencia catastral 9515401. Está en **suelo urbano** en una zona de calificación urbanística **ENS-1**, lindante con el ámbito del ensanche protegido del Grao. Según el documento de aprobación definitiva, el solar se encuentra *fuera* del ámbito de planeamiento diferido M-5 correspondiente al entorno de las Atarazanas del Grao.

El uso dominante de la zona es residencial plurifamiliar **Rpf**, pero hay otros usos compatibles. El uso a que se propone destinar el edificio a construir en el solar por parte de la propiedad es el de **hotelero** en edificio exclusivo, con una categoría de 3 estrellas y un total de habitaciones inferior a 50. La compatibilidad de dicho uso es regulada en el artículo 6.17.4 h de las NNUU, donde se admite el uso en edificio exclusivo. La parcela cumple los mínimos aritméticos y geométricos determinados por la ordenanza del plan para ser considerada como edificable.

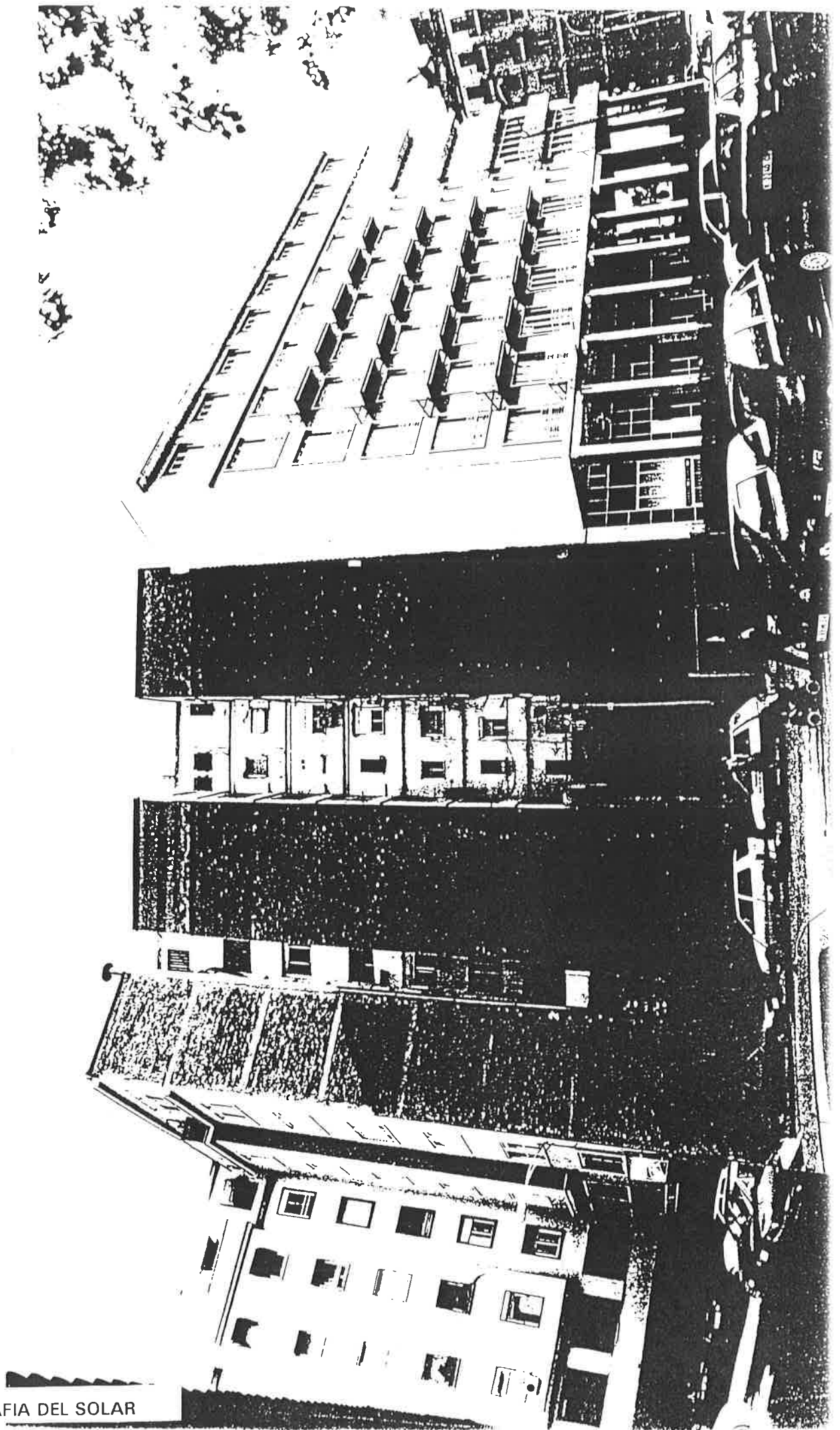
El solar está incluido en el entorno del **BIC** de las Atarazanas delimitado por el propio PGOU, por lo que es preceptiva la autorización de la Consellería de Cultura con carácter previo a la Licencia Municipal.

El **Plan de Reforma Interior** y Catálogo de Elementos Protegidos en desarrollo del Ámbito M-5 Atarazanas Grao del PGOU de Valencia, aprobado con carácter definitivo el día 8/12/98 (BOP) incluye este solar dentro del ámbito del planeamiento de desarrollo, junto con otros edificios colindantes.

Según la ordenanza particular 2.1.2. para esta parcela (la nº 45 del PRI), "*dada la existencia de un proyecto aprobado por los Servicios Técnicos de la Consellería de Cultura, los parámetros de intervención sobre esta parcela serán los contenidos en dicho proyecto. En el caso de no realizarse, el nuevo proyecto se atenderá a dichos parámetros*". El proyecto de referencia había sido redactado por Segarra Checa S.L. y visado por el colegio de Arquitectos con fecha 20 de Julio de 1.994. La superficie asignada al solar en el mencionado proyecto es de 246,82 m<sup>2</sup> y la edificación sobre rasante, excluido el soportal, es de 1.671,13 m<sup>2</sup> junto con un sótano de aparcamiento.

En función del uso hotelero previsto, la normativa de aplicación de carácter sectorial de mayor relevancia es la específica para establecimientos hoteleros, que se materializa en el Decreto 153/1993 del 17 de agosto del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana. Ha sido tomada en cuenta especialmente en cuanto a los requisitos técnicos de carácter general y los específicos referentes a la categoría de 3 estrellas que se prevén para el establecimiento.

Son asimismo de obligado cumplimiento las normativas sobre Accesibilidad, Protección Contra Incendios y las de carácter técnico de aplicación general en cuanto a las Acciones, las Estructuras, las Cubiertas, y demás reglamentación específica.



FOTOGRAFIA DEL SOLAR

## CAPITULO 2 JUSTIFICACION

### 2.1. ANALISIS URBANISTICO

Si se estudian con detenimiento los sucesivos documentos urbanísticos que afectan a la parcela y las características de la arquitectura circundante, son apreciados determinados factores que pueden suponer una afección negativa al entorno monumental donde se ubica. Sobre todo si se tiene en cuenta que en este solar será edificada la última pieza que vendrá a completar un amplio frente que cierra dos espacios libres de gran interés en el ámbito del magnífico edificio de las Atarazanas.

En principio el planeamiento del PGOU prolongando el soportal de J. J. Domine a la zona *traser*a de la manzana -recayente a los jardines y las Atarazanas- contribuye a la caracterización y recualificación de este espacio, *aligerando* al mismo tiempo el aprovechamiento de estos solares en una zona bastante densificada aunque bien dotada de espacios libres, que gozan del valor añadido que supone la presencia de un edificio monumental, restaurado y destinado a un uso cultural permanente.

La solución, ya adoptada en el edificio colindante al solar (Plaza Tribunal de las Aguas, chaflán Avenida del Puerto y calle J. J. Domine) ha mejorado la factura del antiguo soportal y también la permeabilidad visual a nivel de las dos plantas bajas, como puede apreciarse en las fotografías. El solar que nos ocupa, debería tener el mismo tratamiento en esas plantas, según el PGOU.

El PRI del sector M-5, al ampliar sus límites de actuación incluyendo este solar, le adjudica una ordenanza particularizada que remite a un proyecto existente, que cuenta con autorización de la Consellería de Cultura. La copia que hemos podido consultar, con visado el 20-7-99 revela que la solución del soportal presenta diferencias considerables respecto del colindante -del que habrá de ser continuación y remate- sobre todo en cuanto a la altura del dintel del porticado y la ocupación del espacio interior de este.

En la primera planta del proyecto, se adelantan los forjados hasta la cara exterior del porticado, con acabado totalmente acristalado que, en los planos al menos, hacen efecto de profundidad. Pero tememos que solo en los planos de alzado.

En un intento de mejorar ligeramente el aprovechamiento, para hacer viable la operación inmobiliaria, se ha intercalado una *entrep*lanta en la planta baja, con lo que ha sido elevada la cota del techo de la primera planta, produciendo una falta de coincidencia de los vuelos de los balcones y miradores con los de las plantas correspondientes del edificio colindante que, una vez construido, debe ser una referencia. Entendemos que no resulta excesivamente apropiada la altura de 2,50 m. en un gran sector de la planta baja y de 2,20 en la entreplanta, frente a las dimensiones proporcionadas del soportal del edificio colindante.

Las diferencias de alturas de las plantas superiores, junto con la repetición de pilares en el frente del soportal, inducen un nivel de complejidad innecesario a la composición de la fachada, que la hace excesivamente llamativa frente a la serenidad del monumento que preside el espacio y la sencillez de las fachadas vecinas.

Por el extremo superior de la edificación se produce asimismo una contradicción entre las 6 plantas asignadas por el PGOU (que en principio afectaban a las dos propiedades colindantes) el proyecto de referencia del PRI y la situación actual. Aunque finalmente el edificio ya construido en la esquina con la Avenida del Puerto cuenta con 8 plantas y ático -como los del resto de la manzana- manteniendo el pasaje de dos plantas en toda la fachada de la Plaza del Tribunal de las Aguas, como en J. J. Domine de donde toma su origen.

Pero al dejar solamente este solar (y en el PGOU además un fragmento del colindante por su otro extremo, recayente a J.A. Benlliure) con seis plantas de altura, las medianeras de los edificios ya construidos quedan al descubierto en dos plantas, con amplia visión desde el entorno de las Atarazanas como se aprecia en los fotomontajes del estudio comparativo (ver planos).

En el proyecto que sirve de referencia al PRI M-5, se intenta paliar este efecto por medio de un avance del ático en la zona de las fachadas lindantes con las medianeras (en la del norte con la caja de la escalera) de modo que puedan ocultarse aquellas al menos en una planta, quedando todavía una más al descubierto. Se completa la altura de esa *cornisa virtual* disponiendo una pérgola sencilla formada por perfiles metálicos que materializa el vértice superior de la esquina.

En cuanto a la profusión de dimensiones y alternancia de balcones y miradores que presenta el proyecto, contrasta fuertemente no solo con las preexistencias más antiguas (Plaza J. A. Benlliure) sino también con el carácter más ordenado del edificio colindante al otro lado del solar (Plaza Tribunal de las Aguas).

## 2.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Los alzados y vistas de conjunto que acompañan a estas líneas ponen claramente de manifiesto las consideraciones que se acaban de exponer, por lo que se ha intentado buscar una nueva solución que sintetice la voluntad de **integración** y **respeto** patrimonial, que alimenta de igual forma las soluciones planteadas por el PGOU y por el PRI (y el proyecto a que remite) y también las de esta propuesta.

Para la integración del edificio que haya de ser construido, con el debido respeto al monumento que preside el espacio público, es importante que su protagonismo se reduzca a un segundo plano, por lo que deberá ser trazado a partir de los planos de fachada dominantes de la edificación preexistente.

En primer lugar deberá mantenerse, un respeto absoluto a la tipología, las dimensiones y la ocupación del **soportal**, para dar la máxima continuidad y coherencia a este frente que es uno de los telones de fondo de las Atarazanas.

Aprovechando la coincidencia casi matemática entre las **alturas** de la cornisa de los dos edificios de ocho plantas que flanquean la parcela objeto de estudio, entendemos que debe partirse de la colmatación -al menos en el plano de la fachada- de toda esta esquina, para evitar inflexiones que desvirtúen la escala y perspectiva del espacio, a la vez que dejarían a la vista unas medianeras con mal aspecto.

En cuanto a las **fachadas**, debería partirse del plano geométrico de las colindantes, admitiendo rasgaduras para la creación de terrazas en las plantas, pero que no pongan en duda la integridad de los planos verticales dominantes ni provoque la ruptura de la cornisa. Por este mismo motivo deberá huirse de las protuberancias repetitivas individualizadas como *balcones* y *púlpitos*, que rompen la continuidad horizontal que, en este caso, viene favorecida por la similitud de alturas de plantas de los dos edificios colindantes al Norte y al Sur. La composición deberá de acercarse más a la sobriedad de los edificios colindantes por el norte. En este sentido, el uso hotelero propuesto favorece la seriación de los elementos de fachada.

En el plano funcional hay también medidas que cabe adoptar, que contribuyen a la mejora de las condiciones tanto ambientales como de habitabilidad, y no solo de este edificio sino también del colindante trasero. Nos referimos a la solución proyectual de la planta de distribución de referencia del PRI M-5, en la que se renuncia al patio interior a causa de las escasas dimensiones de la parcela, lo que obliga a disponer en la fachada elementos de servicio como cocinas y escaleras, que producen una grave perturbación en la imagen del edificio y se degradan con el uso. Con el perjuicio para la propiedad colindante trasera -que dispone de un patio con poco fondo- de la pérdida de las condiciones de iluminación y ventilación actuales.

Un patio de servicio convenientemente situado y dimensionado puede mantener a estas viviendas colindantes con una superficie superior a la *reglamentariamente* necesaria, permitiendo al mismo tiempo la disposición de las piezas de servicio propias del hotel recayentes a este patio que, de otro modo, podríán distorsionar la fachada.

Hay que resaltar el interés objetivo de las modificaciones que se proponen, ya que se basan en los mismos criterios subyacentes en las dos soluciones que aporta el planeamiento de aplicación y persiguen idéntico propósito de integración y coherencia con el entorno.

Las variaciones de volumetría que se operan con la propuesta, respetan absolutamente los parámetros del proyecto de referencia de la ordenanza del PRI ya que los **incrementos** por la altura quedan compensados aritméticamente con las **reducciones** derivadas de otras medidas positivas. Estas son la recuperación del soportal en

toda su altura, la supresión de la entreplanta de planta baja, la apertura de un hueco de dos plantas en el vestíbulo, la disposición de un amplio patio interior para dar servicio a las plantas altas minorando la afección a los vecinos traseros y el aligeramiento de la construcción en la planta de áticos, que solo se destina a salidas de escaleras e instalaciones.

### 2.3. DESCRIPCIÓN

Tras el análisis de las determinaciones urbanísticas y la situación actual del ámbito de actuación así como la evaluación de las alternativas enunciadas, la solución a proponer se concreta en los siguientes puntos.

1. Conservar el **soportal** con idénticas características que el colindante en Plaza Tribunal de las Aguas, suprimiendo el avance de la planta 1ª y la entreplanta que figura en el proyecto de referencia y recuperando su profundidad total y la seriación del porticado simple.
2. Suprimir los cuerpos emergentes sobre la línea de cornisa, igualando la **altura** del nuevo edificio con los colindantes, y, en particular con el de la Plaza del Tribunal de las Aguas, que cuenta con mayor extensión de fachada y campo visual. Mantener el nº de plantas y alturas relativas idénticas a este edificio y el colindante en la otra medianera para propiciar la continuidad arquitectónica horizontal.
3. Como medida complementaria para la limitación de altura y reducción de aprovechamiento, se minimiza la ocupación en planta **ático**, limitándola a las partes donde quedan medianeras al descubierto y se renuncia a los desvanes que la ordenanza de Ensanche (ENS-1) autoriza, disponiendo cubierta plana como coronación del edificio.
4. Asimismo se reducen los cuerpos salientes de los **volados** y se suprimen los balcones, unificando todos los vuelos en un solo plano continuo, de cuatro plantas de altura y mínimo saliente, que se *orienta* a la visualización del monumento. Este volumen responde (ver fotomontaje) al grupo seriado de balcones que ordenan la fachada del edificio colindante en la Plaza del Tribunal de las Aguas, y también a los cuerpos volados prismáticos del otro edificio colindante, minimizando su impacto.

En los planos y vistas que se adjuntan se pueden apreciar las diferencias entre las distintas alternativas barajadas, destacando la coherencia del edificio que se propone y el existente en la esquina de la Plaza del Tribunal de las Aguas (ver secciones comparativas). Asimismo se constata la integración de las fachadas con el entorno dentro del máximo respeto patrimonial.

Esta regularización de las alturas también dota al edificio de unas mejores condiciones volumétricas en las plantas baja y primera, que se liberan así de la entreplanta que limita fuertemente sus dimensiones verticales. La homogeneización de las plantas altas permite ajustar la composición de fachada a los invariantes geométricos y compositivos de la arquitectura del entorno.

#### 2.4. ESTUDIO COMPARATIVO

Se mantienen las alineaciones y rasantes del planeamiento, por lo que no se reducen las anchuras de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tan solo se modifica el régimen de alturas -dentro del máximo de la manzana que son 8 plantas- y se propone una composición de la fachada particularizada cuyos elementos volados quedan por debajo del máximo total autorizado por las ordenanzas. Con la salvedad de que se unifica en un solo plano volado, que produce menos perturbaciones formales en el entorno de las Atarazanas. **No se propone modificación de ordenanzas del PRI**, ya que la ordenanza particularizada de esta parcela asume directamente las variaciones propuestas, al remitir precisamente al proyecto arquitectónico autorizado por cultura y mantener en este sus parámetros.

En la siguiente tabla puede ser comprobado el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad de la parcela, según el Artículo 26.3 de la LRAU y el Artículo 65 del RP, en relación al aprovechamiento que determina la ordenanza con base en el proyecto autorizado por cultura.

SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE		
PLANTA	PROY AUTOR.	PROPUESTA
7°		227.60
6°	124.78	235.65
5°	265.29	235.65
4°	265.29	235.65
3°	265.29	235.65
2°	265.29	227.60
1°	246.90	126.03
EP	82.72	147.30
B	155.57	
SUMA	1671.13	1671.13

### CAPITULO 3 APARCAMIENTO

#### 3.1. NORMATIVA

La dotación de aparcamientos viene regulada en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas del PGOU. La dotación específica para uso hotelero viene determinada por el artículo 5.134. Sin embargo, las dimensiones y la forma del solar, junto con la servidumbre que produce el soportal, dificultan enormemente la distribución de plazas y el trazado de las rampas. En estos casos, el artículo 5.127 en el punto 3 admite una reducción de su capacidad en un 50%. Aun así, el proyecto de referencia del PRI M-5 tan solo podía disponer 7 plazas para coches y 4 más para motos, a partir del uso de una plataforma elevadora y otra giratoria para permitir el descenso y la maniobra de los vehículos en el interior del sótano.

En cuanto a las condiciones técnicas del aparcamiento, son de aplicación la normativa sobre Condiciones de Protección Contra Incendios y la Ordenanza de Aparcamientos del Ayuntamiento de Valencia. La aplicación de esta reglamentación, posterior a la fecha del proyecto autorizado, seguramente crearía mayores dificultades para la ocupación, reduciendo el número efectivo de plazas ó imposibilitando su distribución.

Por otra parte son conocidas las dificultades para las excavaciones profundas en terrenos tan cercanos al mar, por lo que la solución de un segundo sótano se hace inviable. No solo por la necesidad de utilización de aparatos elevadores y giratorios para los vehículos, sino por las dificultades y carestía de las soluciones técnicas para la excavación e impermeabilización.

#### 3.2. NECESIDADES

El Anexo I del Decreto 153/1993 sobre establecimientos hoteleros en la Comunidad Valenciana **no obliga a la existencia** de garaje-aparcamiento para clientes en la categoría de tres estrellas que es la proyectada para el edificio. Pero en el caso de cuatro estrellas establece que el nº de plazas habrá de ser igual al 25% de número de habitaciones.

			PLAZAS	50%
PGOU	1 plaza/100m <sup>2</sup>	S = 1671	17	9
	1 plaza / 3 hab	N = 42	14	7
ANEXO	1 plaza / 4 hab 4*	N = 42	11	
Proyecto PRI M-5		(+ 4 motos)	7	



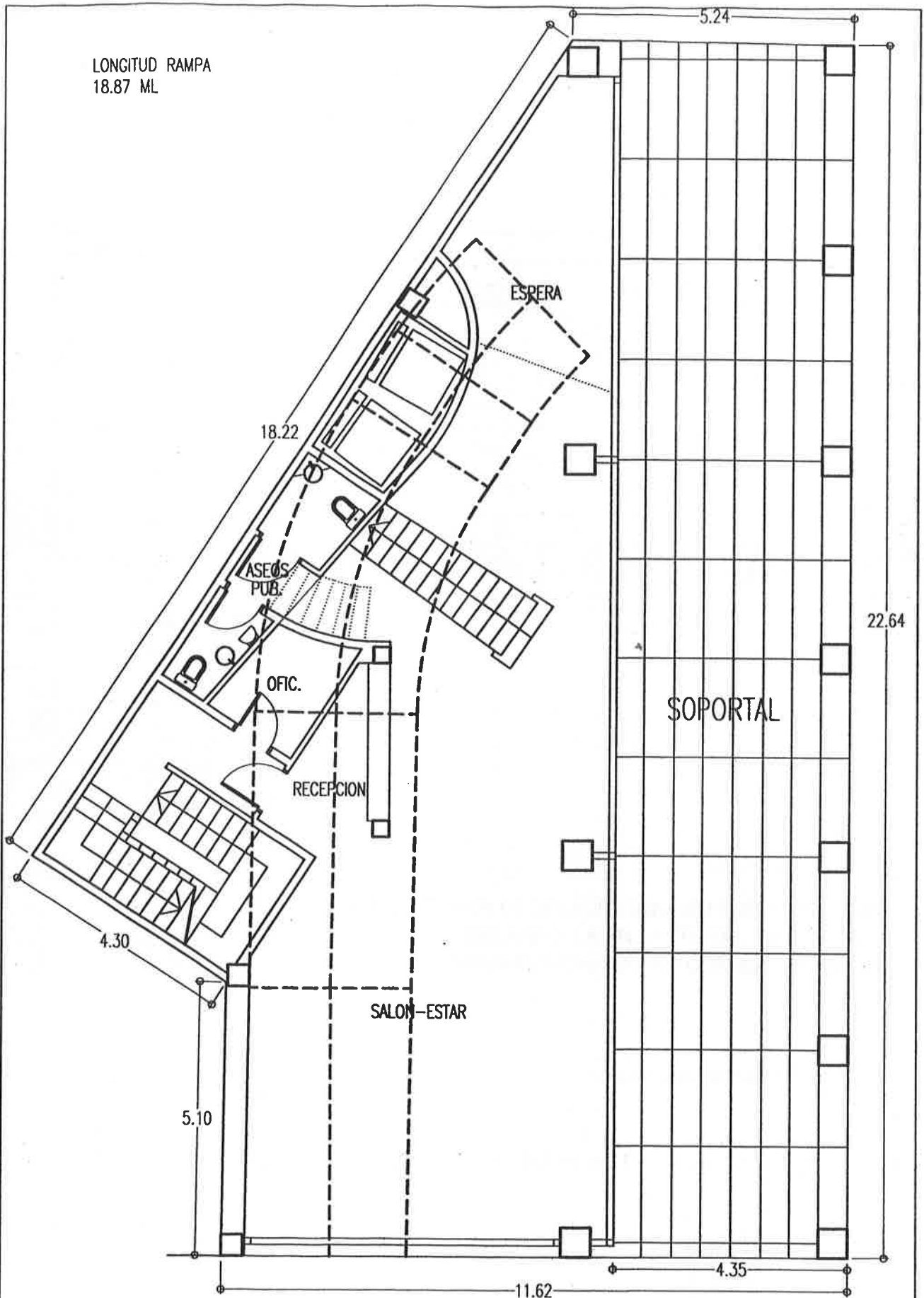
Es evidente la necesidad de estacionamiento de vehículos para un establecimiento hotelero, aunque seguramente en una proporción más parecida a la que determina el Anexo ya que, por el perfil de los posibles clientes, es de esperar que, con la cercanía del transporte marítimo, no sea en vehículo propio la forma más usual de llegada. Pero son en cualquier modo indispensables tanto para el personal del propio establecimiento como visitas, repartos, etc, por lo que la propiedad considera de gran interés el poder disponer de un aparcamiento propio.

### 3.3. JUSTIFICACION

Las dificultades para la dotación de aparcamiento de vehículos en el edificio proyectado comienzan por el propio solar (como ya se indica en el punto 3.1) a las que había que añadir la servidumbre que representa el soportal de doble altura. Dando por asumido que no puede ser este espacio empleado para acceso de vehículos ni estos deben atravesarlo para no interferir con el paso peatonal, únicamente quedaría para la ubicación de la rampa de acceso de vehículos la superficie del fondo de la planta baja. Su área es de 147.35 m<sup>2</sup>, a los que había que descontar los necesarios para alojamiento de las escaleras con sus vestíbulos y ascensores. Se extiende en una franja con una anchura máxima en la zona de contacto con la calle de 7.27 m, único lugar donde podría situarse el acceso. Si se tiene en cuenta que el recorrido necesario para que los vehículos salven la altura de 2.50 m es de 18.87 m, se puede comprobar en el dibujo adjunto que, entre otras dificultades para ubicación de ascensores y escaleras se sacrificaría completamente la planta baja de acceso al hotel. De esta forma se perdería completamente en planta baja lo que puede ser el espacio social más atractivo del edificio, ese salón que ocupa en el anteproyecto la esquina más próxima a las Atarazanas.

Los condicionantes expuestos aconsejan desde nuestro punto de vista la adopción de soluciones que no pasen necesariamente por ubicar la dotación de aparcamiento en el propio solar, independientemente de su exigibilidad, por lo que se podría adoptar una solución consistente en la **dispensa** de la reserva de aparcamiento en el propio solar a causa de sus características geométricas, de la afección por el soportal y como mejora de la calidad ambiental en el entorno monumental, en tanto sea mantenido el uso y la categoría (3\*) del edificio ya que así lo estipula su normativa específica.

LONGITUD RAMPA  
18.87 ML



ESCALA 1:100

## PROPUESTA DE INTERVENCION EDIFICIO USO HOTELERO ESTUDIO DE DETALLE

Plaza Tribunal de las Aguas n° 4. VALENCIA

PROMOTOR: GENERAL CONSTRUCTOR, S.A.

Febrero de 2000

-

LUIS LOPEZ SILGO. Arquitecto

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EDIFICIO USO HOTELERO  
PLAZA TRIBUNAL DE LAS AGUAS Nº 4. VALENCIA  
MEMORIA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Noviembre de 2000  
Valencia, 1-9 ENE 2001  
El Secretario General.

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente  
documento se somete a INFORMACIÓN  
PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.  
de fecha 18-9-2000  
Valencia, 1-9 ENE 2001  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

EL PRESENTE DOCUMENTO ESTA INTEGRADO POR LA MEMORIA  
SE DESARROLLA EN UN TOTAL DE DIECIOCHO  
PAGINAS NUMERADAS CORRELATIVAMENTE

VALENCIA, FEBRERO DE 1.999

EL ARQUITECTO AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE / ANTEPROYECTO



LUIS LOPEZ SILGO