

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO : Calle Valle de la Ballestera, Avda. Tamarindos. (Valencia)

ARQUITECTOS : M. PASCUAL, J. CATALAN

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

A) ANTECEDENTES : Clínica Virgen del Consuelo, S.A. tiene radicada su actividad dentro del sector, sanitario asistencial privado, en la manzana a la que afecta el presente Estudio de Detalle.

En la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Abril de 1.987, ya se le reconoció, gratificándose sobre parte de su parcela, la trama correspondiente a Servicios Públicos, el uso que venía dándose a sus instalaciones.

No obstante se omitió la parcela recayente a la calle Jesús donde se alojan los servicios funerarios de la clínica.

La creciente expansión de la actividad de la clínica, unida a su limitación de espacio aconsejó adquirir la propiedad colindante de la calle Jesús, para poder alojar en ella algunos servicios que desgestionasen la instalación actual.

Por todo lo cual y contra la aprobación provisional al Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Junio de 1.988 se interpuso la correspondiente Alegación reivindicando el uso sanitario que se venía otorgando a la Propiedad actual y a la superficie sobre la que se quería ampliar las instalaciones.

Culminó la gestión, la denuncia ,tras la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, al amparo del trámite de corrección de errores materiales en Febrero de 1.989, enmienda que fue finalmente contemplada por la Comisión Informativa de Urbanismo en su sesión de 4 de Diciembre de 1.989, ratificada por el acuerdo pleno de 14 de Diciembre de 1.989 con la condición de que la solución volumétrica que se aportaba, debía hacerse efectiva, mediante Estudio de Detalle que respetase la distancia a la edificación colindante a la calle Jesús.

Este es pues el motivo por el cual se realiza el presente Estudio de Detalle.

B) PROCEDENCIA DE LA REORDENACION : Es materia entre otras, con carácter fundamental del presente Estudio de Detalle resolver el paramento de fachada recayente a la calle Jesús.

Ya que manteniendo la abertura al patio interior de manzana que le otorgaba el anterior planeamiento. Incurriamos en contradicciones Urbanísticas y arquitectónicas al mismo tiempo, a saber :

I.- Al derribar el edificio de la calle Jesús 103, restaba una parcela edificable en altura que no reunía las condiciones mínimas de parcela edificable, ya que tenía una fachada de 4'2 m y una superficie aproximada de 46 m².

2

II.- La mencionada parcela no solamente era inedificable urbanísticamente, sino que, aun con voluntad de permitir su edificación, arquitectónicamente tampoco lo era puesto que sólo las comunicaciones verticales consumirían la superficie de las plantas altas.

Debía pues, plantearse una solución que resolviese la medianera que quedaba vista ante la inedificabilidad en altura de la parcela restante. La carencia de espacio de este Servicio Público y un correcto tratamiento de Servicios Funerarios, que hoy se alojan de forma precaria sobre esta parcela, y que al tiempo respetase la distancia mínima necesaria al edificio colindante de la calle Jesús.

II.- ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

Al formar parte de una manzana consolidada y al amparo del artículo 6.75 de las Normas Urbanísticas, que se refiere a las condiciones de forma y volumen se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten. Se configura el presente Estudio de Detalle atendiendo fundamentalmente a 3 puntos.

A) Zona de edificación en altura en fachada.

Se configura una parcela que da fachada a la calle Jesús con una separación de 8 metros a la edificación colindante y una altura de 7 plantas. Una menos que las colindantes, lo cual garantiza la preservación de los derechos obtenidos por los propietarios colindantes respecto a anteriores planeamientos, ya que al tener menor altura y separación suficiente mantiene intactas las condiciones de ventilación e iluminación del edificio colindante.

B) Zona de edificación en planta baja en fachada.

Se configura una parcela a una sola altura que viene a reproducir la existente hasta la fecha y que se sustituye a los efectos de realizar un sótano bajo ella, con lo cual, nos mantenemos en idénticas condiciones de volumen y uso que hasta la fecha.

C) Zona de edificación en interior de manzana.

Aunque no es objeto de realización inmediata, se incluye en el presente Estudio de Detalle la reordenación de los espacios afectados por la trama de Servicio Público en el interior de manzana.

Ello consiste en contemplar el aumento de superficie edificada a 2 alturas con el objeto de que algún día se puedan comunicar los dos edificios a nivel de 2a. planta sin desmontar las instalaciones que hoy existen en 1a. planta (planta baja).

Esta solución es perfectamente viable puesto que mantiene los derechos de los edificios colindantes obtenidos en anteriores planeamientos, ya que pudo haberse cubierto con una altura de cumbrera inferior a 8 metros lo cual da para alojar las plantas que solicitan. Además el hecho de que el propio interior de manzana está consolidado en su mayor parte a 2 plantas que ocupan los quirófanos existentes nos permite referirnos al artículo 6.75 de las Normas Urbanísticas que nos otorga pleno derecho a obtenerlas.

Refiriéndose el presente Estudio de Detalle a la reordenación de la parcela objeto destinada a Servicio Público, únicamente en lo que altura se refiere queda planteado como tal supeditándose en el resto a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

CUADRO COMPARATIVO DE ALTURAS DE CORNISA

	<u>NORMAS URBANISTICAS</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
EDIFICACION VII	22'20 M.(± 1'70 M.)	23'70 M.(22'20 + 1'50 M)
EDIFICACION II	7'70 M.	7'70 M.
EDIFICACION I	3'70 Hc 4'80	3'70 Hc 4'80

VOLUMEN EDIFICABLE

Sólo queda detallar que el volumen edificable no solo no se incrementa sino que se reduce notablemente ya que al prescindir de dos plantas por criterio higienistas, que con respecto al artículo 6.75 de las Normas Urbanísticas le corresponden porque los edificios colindantes las tienen y prescindir de la edificación en altura en un ancho de fachada de 8 metros para preservar la distancia al edificio colindante. Resulta que sólo restamos al volumen edificable disponible, no añadimos nada.

Se adjuntan los siguientes documentos complementarios.

- 1.- Plano de ordenación vigente.
- 2.- Plano de estado actual de la manzana E-1:500
- 3.- Plano de la Ordenación de alturas que se propone E- 1:500
- 4.- Planos que se adjuntaron como propuesta a la solicitud de corrección de errores.
- 5.- Planos de planta, alzado y sección E-1:50 de la actuación inmediata que se pretende sobre la parcela.

Valencia, Julio de 1.990
LOS ARQUITECTOS



MANUEL PASCUAL VENTURA



JORGE CATALAN VAZQUEZ



original inicial

17



ESTUDIO DE DETALLE

CLINICA VIRGEN DEL CONSUELO

A.-El presente Documento fue aprobado inicialmente
como. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de Diciembre de 1990

Valencia, **11 ENE 1991**
El Secretario General
P.A.

[Handwritten signature]

1234

HOJA		
Observaciones		

ARQUITECTOS

MANUEL PASCUAL VENTURA

JORGE CATALAN VAZQUEZ

(Handwritten signature)

El presente Documento fue aprobado inicialmente
B de dicho 1990
L.N.L. 1991

EXPTE.- 76/90 (SERVICIO DE PLANEAMIENTO)

ANEXO ESTUDIO DE DETALLE

Tras el informe recibido del Servicio de Planeamiento de este Ayuntamiento, se presenta de nuevo este ESTUDIO DE DETALLE en que se han efectuado las correcciones, modificaciones y añadidos que se detallan:

- En el edificio recayente a la calle Callosa de Ensariá, se sustituyen las VIII alturas por VII + ático.
- Se modifica el corredor de dos alturas de conexión de los dos cuerpos de edificación en altura aportando secciones transversales escala 1:100 en las que se evidencia que dicho corredor no afecta a las vistas y soleamiento de los predios colindantes.
- Se modifica la sección para la edificación de 7 plantas, dando una altura libre de planta de 3 m.

La altura de cornisa resultante es de 23'70 m. Esta altura es 1'50 m. superior a los 22'20 m. que es lo máximo permitido en la zona ENS-1 (Hc = 4'80 + 6 x 2'90). pero entra dentro de la tolerancia de 1'70 m. en que se puede aumentar o disminuir la altura por enrase con las cornisas de los edificios colindantes.

Según medición efectuada con taquímetro desde la acera de enfrente, por no poder acceder a las viviendas de ático, el edificio colindante tiene una altura de cornisa de 23'78 m., y sobre ésta un ático con lo que queda plenamente justificada una altura de cornisa de 23'70m. para el nuevo edificio.

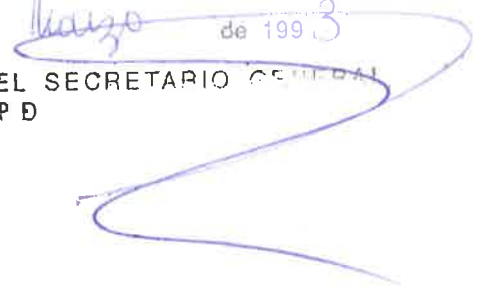
Se aporta un montaje sobre foto del nuevo edificio, que muestra más claramente que un alzado, como quedará la fachada de la calle Jesús con esta reordenación

- En el plano de ORDENACION VIGENTE, se delimita el ámbito del E.D., sobre el Plano de Estructura Urbana del Plan General de Ordenación Urbana (Hoja 40 del Plano C) a escala 1/2.000.
- Se aporta plano fotogramétrico actualizado a escala 1/1.000 con delimitación de la propiedad y del ámbito del E.D.
- Se corrige el plano a escala 1/500, de " Estado Actual " reflejando el exacto régimen de alturas existentes.

Di.


Para hacer constar que el presente documento, compuesto de
hojas debidamente
selladas, constituye Nuevo Estudio de Selalle
y forma parte del Estudio de Selalle
aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de
en sesión plenaria de fecha 19 Febrero 1993
Valencia a 4 de Mayo de 1993

EL SECRETARIO GENERAL
P D



Creemos que los parámetros fundamentales de la ordenación quedan perfectamente definidos con la documentación aportada, el aportar más cotas sería complejo y podría inducir a confusión ya que la zona afectada por el ESTUDIO DE DETALLE da a dos calles en puntos con distinta cota de referencia, por lo que las alturas de los edificios en altura que dan a fachada no son comparables, y las de los cuerpos interiores en el patio de manzana toman su cota de referencia en función del edificio al que se vinculan.

Valencia, Julio de 1.990
LOS ARQUITECTOS

MANUEL PASCUAL VENTURA

JORGE CATALAN VAZQUEZ



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 2 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Anexo Estudio Detalle y forma parte del Estudio de Detalle aprobado separadamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 19 Febrero 1993

Valencia a 4 de Marzo de 1993
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



DILIGENCIA. El presente Documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Sr. Ayuntamiento de Valencia el día 13 de diciembre de 1990
Valencia, 13 de diciembre de 1990
El Secretario General

ANEXO A LA MEMORIA

RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO

La sociedad Clínica Virgen del Consuelo, S.A. dispone en la actualidad para el ejercicio de su actividad, de una superficie construída de 13.340'-- m².

Consciente de sus necesidades en lo que a estacionamiento de clientes y garaje para médicos se refiere y con posterioridad al inicio de actividad, Clínica Virgen del Consuelo dispuso dos locales en zonas próximas al Sanatorio para atender sus necesidades.

Se refiere a los siguientes locales:

- Parking " Jesús " situado en la misma Calle Callosa de Ensariá, frente a la Clínica 120 plazas
 - Plazas de garaje en sótano de las fincas C/. Carcagente, Marqués de Campo 42 plazas
- TOTAL..... 162 plazas

La edificación que pretende ponerse en funcionamiento objeto de este " estudio de detalle " tiene una superficie construída de 1.780'85 m². lo que añadida a la existente resultará una superficie construída total según el vigente cuadro.

INSTALACIONES EXISTENTES.....	13.340'-- m ² .
AMPLIACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	<u>1.780'85 m².</u>
SUPERFICIE TOTAL FINAL	15.120'85 m ² .

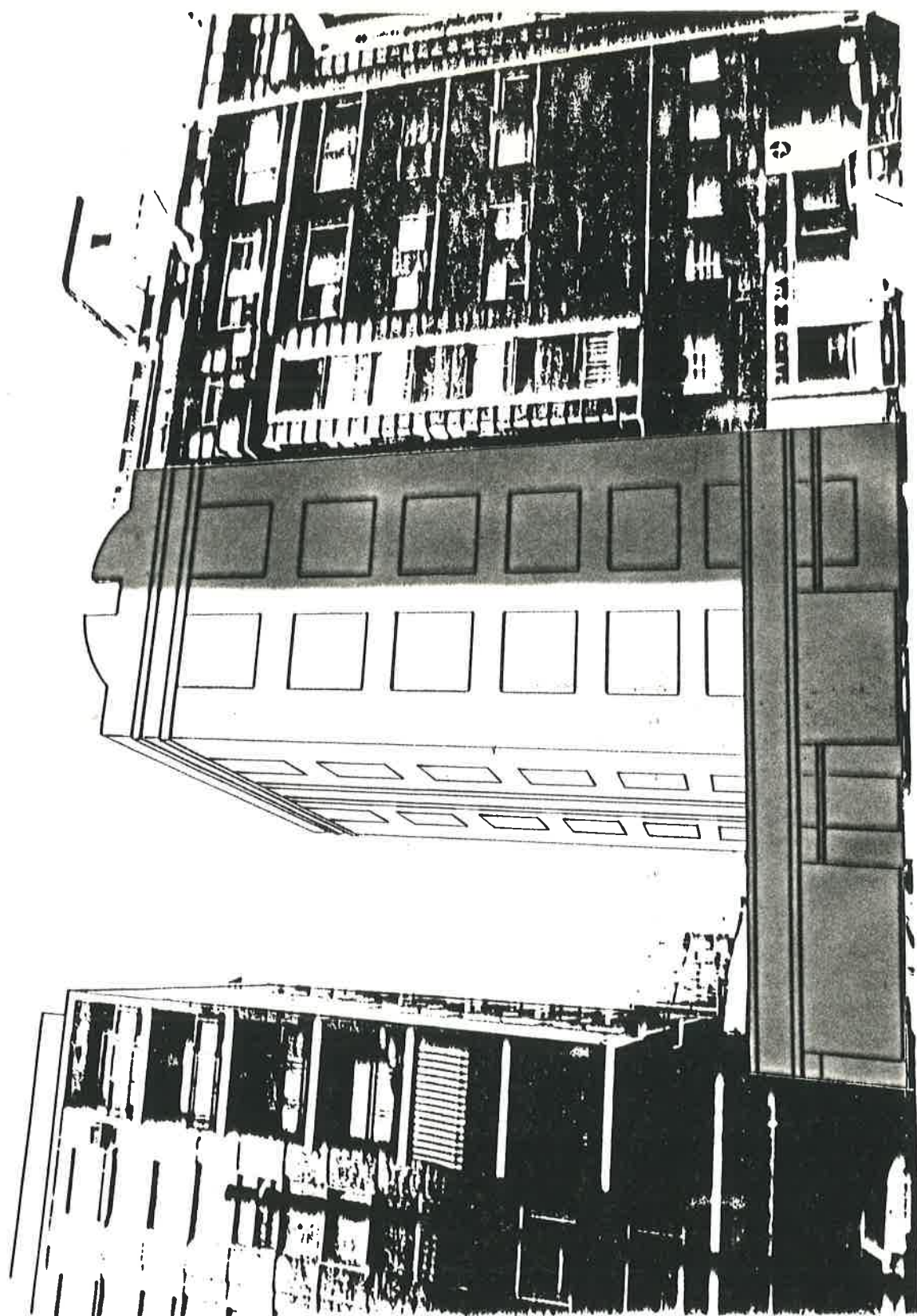
A esta superficie según las Normas Urbanísticas le correspondería una reserva de aparcamiento de 152 plazas que con las 162 de que se dispone, cumple la Normativa en lo que a este aspecto se refiere.

Valencia, Mayo de 1.990
LOS ARQUITECTOS

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas de numeradas
selladas, constituye Anexo Memorias
y forma parte del Estudio de Detalle
aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia
en sesión plenaria de fecha 19 de Mayo 1993
Valencia a 4 de Marzo de 1993

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO



- MONTAJE SOBRE FOTO DE LA REORDENACION PROPUESTA.

- EDIFICACION PERMITIDA POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE
- EDIFICACION PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE