

DILIGENCIA. - Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València,
Per la unitat administrativa,

ESTUDIO DE DETALLE

DILIGENCIA. - El present Document ha estat aprovat Refusament
per el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sessió de 29 de Abril de 1999
Valencia, 10 Mayo - 99

El Secretario General
Pd.



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

29 MAR. 1999

REGISTRE D'ENTRADA | N^o

INMOBILIARIA ZABALBURU S.A

roia/nebot

os & asociados

situación

C/ Calamocha, C/ Corazón de Jesús y Avda. Tres Forques

e. roig olmos / f. nebot miralles

1445

**ESTUDIO DE DETALLE DE LOS TERRENOS
DELIMITADOS POR LAS CALLES
CALAMOCHA, CORAZON DE JESUS Y
TRES FORQUES DE VALENCIA**

PROMOTOR : INMOBILIARIA ZABALBURU S.L.

ZB9801ED

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS TERRENO DELIMITADOS POR LAS CALLES
CALAMOCHA, CORAZON DE JESUS Y TRES FORQUES. DE VALENCIA

PAGINA 1/19

1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se redacta instancias de la mercantil **INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.** como propietaria de los terrenos delimitados por las calles Barón de Patraix, Corazón de Jesús, Ramón de Castro y Tres Forques de Valencia.

El presente Estudio de Detalle es un reformado del presentado el 23 de Junio de 1.998 con número de expediente 478/98, redactandose atendiendo las propuestas planteadas por los servicios técnicos municipales y señaladas por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 8 de Marzo de 1.999, no modificandose los limites de la Actuación. Sobre la misma parcela y alineaciones, se ha reformado la ordenación del volumen, alterando la morfología y dimensión de la planta y reduciendo las alturas.

El artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), establece la posibilidad de redactar Estudios de Detalle siempre y cuando este previsto por el Plan General Vigente.

El Plan General vigente actualmente en la ciudad de Valencia es el aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988, el cual en su artículo 6.19.16 dice:

<< La Ordenación establecida por el Plan General en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitación que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas.>>

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran calificados por el P.G.O.U. como Ensanche-1, siendo los usos a los que se destinará la edificación, los permitidos por el Plan General para esta zonificación y desarrollados en el Artículo 6.17 del mencionado Plan.

La propiedad del titular del presente Estudio de Detalle ocupa dos parcelas edificables, separadas por la calle Calamocha, de las que una de ellas, que denominaremos solar 1, y que esta delimitada por la referida calle y la Calle Barón de Patraix, se mantiene con las alineaciones y alturas establecidas por el Plan General, mientras que la otra de ellas, denominada solar 2 y delimitada por las Calle Calamocha, Ramón de Castro, Calle Tres Forques y Corazón de Jesús, es sobre la que se efectúa el presente Estudio de Detalle.

Con la aprobación del presente Estudio de Detalle se producira de forma inmediata la apertura de la Calle Corazón de Jesús, por cuanto se realizará la correspondiente cesión de viales, para ejecutar la edificación.

2.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar el Plan General en la Zona de Calificación Urbanística de Ensanche-1, redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan, sin aumentarla, dentro de la propia parcela.

El Estudio de Detalle estará sujeto a las limitaciones específicas señaladas en el Artículo 26 de la L.R.A.U., artículo 2.15 de las Ordenanzas del Plan General y a las condiciones adicionales señaladas en el Artículo 6.19.16 de dichas Ordenanzas.

1.- El artículo 26 de la L.R.A.U. establece que el Estudio de Detalle deberá comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

El presente Estudio de Detalle abarca la totalidad de la manzana delimitada por las Calles Calamocha, Corazón de Jesús, Cuenca, Ramón de Castro y Tres Forques, centrandose la intervención en la zona recayente a la Calle Tres Forques

A continuación pasamos a justificar el cumplimiento del resto de condiciones señaladas en el artículo 26 .2 de la L.R.A.U. en el que se establece que :

<< Los Estudios de Detalle tendrá por objeto prever o reajustar según proceda:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General >>

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de reordenar el volumen, asignado por el Plan General a los terrenos que nos ocupan, dentro de los límites de la propiedad, procediendo igualmente al señalamiento de las alineaciones y rasantes que se obtienen por dicha ordenación.

Por otro lado el mismo artículo en su punto tercero establece que

<< Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación topológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan. >>

El presente Estudio de Detalle únicamente pretende la reordenación de volúmenes en el interior de la parcela señalada en el Plan General como edificable, sin incidir en la trama viaria, con lo que no se produce ningún tipo de alteración en el destino del suelo, ni en el aumento en su aprovechamiento urbanístico.

Igualmente, tal y como justificaremos posteriormente, se cumplen las Normas que para su redacción ha previsto el Plan General, en sus artículos 2.15 y 6.19.16 de las NN.UU.

Con la nueva reordenación de volúmenes, se crean, en el interior de la parcela, unos espacios libres de titularidad privada, con una superficie de 928 m² de los que 576 m² tendrán uso privado, mientras que los restantes 352 m² tendrán uso público y formarán una especie de pasaje que unirá las calles Ramón de Castro y Calamocha, pudiendo servir igualmente para el acceso de vehículos al aparcamiento del futuro edificio. Estos espacios libres no suprimen ni reducen los previstos por el Plan.

2.- A continuación pasamos a justificar el cumplimiento de las condiciones señaladas por el Plan General de Ordenación Urbana para la redacción de Estudios de Detalle en general y que son las establecidas en el artículo 2.15 de las Normas.

a) "La adaptación y reajuste de las alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo espacio viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores"

El presente Estudio de Detalle, tal y como se ha indicado en los puntos anteriores y se justificara posteriormente, tiene por objeto la reordenación de los volúmenes edificables dentro de la propia parcela, sin incidir en ningún momento sobre la trama viaria establecida por el Plan, la cual se mantiene tal y como se establece en éste

Con la nueva reordenación de volúmenes, se crea un nuevo viario, de propiedad privada y uso público, a modo de pasaje, que discurre por el interior de la parcela y que servirá como unión de las Calles Ramón de Castro y Calamocha, pudiéndose realizar por esta zona el acceso de vehículos al aparcamiento de la futura edificación. Este pasaje tendrá una anchura de seis metros en su embocadura

b) "No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento"

La totalidad de los terrenos que abarca el presente Estudio de Detalle, se encuentra calificados como edificables, por lo que cualquier tipo de actuación que se realizará sobre los mismos no representaría una reducción de espacios libres. No obstante, con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle, se crean estos espacios libres, aunque parte de ellos tengan un uso privado.

c) "No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y siempre respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para las dotacionales"

El presente Estudio de Detalle mantiene los mismos usos autorizados por las Ordenanzas del Plan General en su artículo 6.17, no introduciendo ninguno de los usos prohibidos en dicho artículo.

d) "No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de la edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito"

La parcela reordenada por el presente Estudio de Detalle, tal y como se

justificará posteriormente, tiene una edificabilidad de 9.708,54 m², edificabilidad esta que se ha redistribuido dentro de las alineaciones establecidas por el Plan General, sin que se produzca ningún tipo de aumento sobre la misma.

e) "No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de la Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la Zona

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta"

En los apartados siguientes se justificará el cumplimiento del presente punto, tanto en lo referente a las limitaciones establecidas para la zonificación que nos ocupa, como en la justificación de la solución planteada

No obstante queremos indicar que el presente Estudio de Detalle contempla la realización de un mayor número de plantas que el señalado en los planos del Plan General, posibilidad esta que, como hemos indicado, se encuentra recogida dentro del artículo 26 de la L.R.A.U.

f) "No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en Unidad compositiva, aunque si se podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen."

La solución que se propone en el presente documento, es la de redistribuir, la edificabilidad máxima permitida, en un mayor número de plantas lo que

significa una reducción, sobre rasante, de la ocupación en planta de la edificación, consiguiéndose por tanto una liberalización de suelo para Espacios Libres.

Por tanto con esta solución se garantiza el cumplimiento del presente condicionante, ya que no se realiza un aumento de la ocupación en planta sino que por el contrario se disminuye dicha ocupación.

g) "No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente....."

El Estudio de Detalle no contiene calificaciones de nuevas reservas de suelo para destino público.

h) "El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas- so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el estudio de Detalle alterara la Ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas."

Con el fin de poder dar a entender, en mayor medida, que la solución planteada, no altera las condiciones de los predios colindantes garantizando una adecuada incidencia estética en el entorno, comenzaremos indicando que la parcela que nos ocupa es medianera, por uno de sus lados, con una edificación

protegida desarrollada en una planta, edificación ésta que si realizáramos sobre nuestra parcela las alturas establecidas en el Plan General, quedaría en cierta forma enterrada sin poder hacer ver los valores patrimoniales que la han llevado a su protección.

La condición anteriormente expuesta es la que nos ha llevado a plantear el presente Estudio de Detalle, cuya máxima preocupación ha consistido en proyectar una edificación lo mas aislada posible y separada, la edificación de mayor altura, de las colindantes, con el fin de dejar lo más libre posible el edificio protegido, para que de esa forma prevalezcan sus valores ante cualquier otra edificación de mayor altura que se le pudiera adosar, no produciendo por tanto ninguna incidencia negativa en el entorno que nos ocupa.

Posteriormente en el apartado de la justificación de la solución adoptada insistiremos en los aspectos anteriormente indicados, así como en la incidencia con el resto del entorno

3.- Igualmente el Estudio de Detalle cumple las limitaciones específicas para la zona de Ensanche y que son las indicadas en el artículo 6.19.16 de las Ordenanzas del Plan General, es decir:

1.- La Ordenación establecida por el Plan general en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitación que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas.

El cumplimiento de las limitaciones establecidas por el referido artículo se han justificado en los apartados anteriores.

2.- Tan sólo se admitirá la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en el Plano C en los siguientes casos:

a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso la edificación, consecuencia del Estudio de Detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada a 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada- conforme a la ordenación gráfica del plano C- en fachadas exteriores, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por cien)

b) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por chaflanes y siempre que el eje de simetría del ámbito objeto de Estudio de Detalle coincida con el del chaflán, se podrá prever, por encima del ático permitido sobre las plantas señaladas en el Plano C, la construcción de una planta sobreático cuyas fachadas exteriores deberán quedar retiradas 8 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayente a vial o espacio libre públicos. El sobreático no podrá extenderse a más de 4 metros a ambos lados de los quiebros del chaflán. La altura máxima del sobreático será de 3,20 metros sobre la del ático. En ningún caso se admitirán sobreáticos en parcelas a las que el plano C asigne 8 (planta baja más siete y más ático) o más plantas.

Tal y como se ha indicado en los distintos apartados anteriormente reseñados, el ámbito del presente Estudio de Detalle esta constituido por la totalidad de la manzana delimitada por las Calles Calamocha, Corazón de Jesús, Cuenca, Ramón de Castro y Tres Forques, encontrandonos por tanto dentro de los supuestos contemplados por el Plan General, para poder aumentar el número de plantas señaladas en el Plano C

3.- En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrán reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

Tal y como se justificará posteriormente en el capítulo de " Justificación de la Edificabilidad" , con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle no se produce ningún aumento de la edificabilidad máxima asignada por el Plan.

4.- Asimismo deberá justificarse fehacientemente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

Tal y como hemos indicado en los puntos anteriores y como se justificará posteriormente en el apartado de " Justificación de la solución realizada", con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle, no se incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan, ni en las condiciones estéticas, de soleamiento y de aireación del entorno.

3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Para una mejor comprensión de la solución que se propone en el presente documento, comenzaremos indicando el porqué de plantearse la realización de un Estudio de Detalle para la zona que nos ocupa.

Su realización se justifica con la existencia de una acequia de riego, actualmente en uso (acequia de Favara), que discurre por el interior del solar, habiéndose adquirido por parte de la propiedad el cajero de la misma, tal y como consta en la escritura de compra del solar, que se acompaña.

La mencionada acequia discurre pegada a las medianeras de los edificios existentes, con una anchura de 5 m, lo que hace prácticamente imposible proceder tanto a su desvío por parámetros normales, como a poder edificar sobre la misma.

Al no resultar viable acometer la edificación sobre dicha acequia, ni proceder al desvío de la misma, es lo que nos ha llevado a plantear la realización de un pasaje que una las Calles Ramón de Castro y Calamocha, con la separación de la futura edificación de la medianera recayente a esta última calle, pasaje éste que, a nuestro entender, beneficia a los vecinos de la zona, por cuanto refuerza la comunicación con las dos calles.

La creación de dicho pasaje implica la creación de unos espacios libres de titularidad privada pero de uso público, que tal y como hemos indicado incidirán positivamente en el entorno.

Así mismo queremos indicar que dentro del urbanismo actual, sabemos que las tendencias sobre la forma de crecimiento de las ciudades se están flexibilizando cada vez más. El urbanismo y con él las intervenciones arquitectónicas tienden a salir del "estereotipo" o hasta incluso de las tipologías clásicas diferenciadas entre lo que podemos denominar urbanismo de ensanche o urbanismo de edificación abierta.

Las propias legislaciones (tanto la L.R.A.U. , como los nuevos textos de la Ley del Suelo a nivel estatal) se transforman adaptándose cada vez mas a figuras donde prima la calidad de vida y se resta rigidez conceptual

Sobre todo la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística describe la flexibilidad del planeamiento (destacando en ese sentido la figura del Estudio de Detalle) "...de apertura a las remodelaciones de las previsiones iniciales, que busca la integración ordenada de las demandas novedosas que la evolución social vaya propiciando dentro de un paradigma unitario de formulación progresiva, ajeno por igual a la improvisación y al inmovilismo ..."

El artículo 26 de la L.R.A.U. en su apartado 3 destaca como prohibición clara la de no aumentar el aprovechamiento urbanístico, aprovechamiento este que tal y como se justificará posteriormente no sufre ningún aumento, sin embargo queda claro, la no prohibición de aumentar las alturas edificables, siempre que estén dentro de los límites marcados por Plan General (tal como se recoge en varios comentarios a L.R.A.U.)

En los últimos tiempos la zona en la que se encuentra el ámbito del presente Estudio de Detalle, ha sufrido importantes modificaciones en su entorno, debido principalmente a la apertura, en su totalidad, de la Calle Tres Forques, una vez eliminadas las edificaciones que ocupaban parte de la misma

La apertura de este vial en toda su anchura, ha supuesto la consolidación de una gran Avenida, que ha dejado al descubierto edificios de los años setenta, que no tienen nada que ver con la demanda actual de edificación.

Igualmente debemos resaltar la peculiaridad de la manzana que nos ocupa, por cuanto existen en la misma, edificaciones protegidas, compuestas de una única planta, las cuales hacen que el concepto de manzana homogénea, típica de las zonas de ensanche, desaparezca, por lo que , hemos considerado la posibilidad de realizar una edificación, que sin variar las alineaciones exteriores establecidas por el Plan General, posibilite una mejor adaptación al

nuevo entorno creado, intentando al mismo tiempo reafirmar, mas si cabe los valores arquitectónicos de las edificaciones protegidas, lindantes a nuestra actuación.

Esta posibilidad pasa primeramente por la realización de un Estudio de Detalle, ya que el artículo 55.1 de la L.R.A.U. en concordancia con el artículo 26, habilita a los Estudios de Detalle para que efectúen "cambios y sustituciones" siempre que estos estén expresamente contemplados en el Plan General

El presente Estudio de Detalle pretende el reordenamiento de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U., objeto éste contemplado en el artículo 26 de la L.R.A.U.

Es cierto que la definición del actual Plan General, sobre el área objeto de Estudio, prevé un número de alturas, que sin duda, podrían tener algún sentido en el momento de su redacción, pero que con los cambios producidos en su entorno ha quedado, en cierta forma, desfasado, como queda demostrado con la variedad de alturas edificadas en el entorno las cuales se plasman en la documentación gráfica que se acompaña

La solución planteada mantiene las alturas marcadas por el Plan General en parte de las zonas de edificación recayentes a las Calles Ramón de Castro y Calamocha, separando el cuerpo edificable de la medianera recayente a la Calle Calamocha y con la obligatoriedad de edificar, en la zona recayente a la Calle Ramón de Castro, una única planta con el fin de formar un pasaje, de planta baja mas una planta alta, que permita la comunicación entre ambas calles.

Tal y como se ha indicado anteriormente, con la separación de la edificación de las medianeras se crean unas zonas de espacios libres de titularidad privada con una superficie de 928 m² de los que 352 m² tendrán uso público y 576 m² tendrán uso privado

La edificabilidad que se libera con la creación del espacio libre, se ha situado en la zona recayente a la Avenida Tres Forques, para lo cual en ésta zona se plantea la posibilidad de realizar dos plantas mas (una completa y una de ático) que en el resto de la parcela.

Con la solución de situar en la zona recayente a la Calle Tres Forques un mayor número de plantas se pretende enfatizar en mayor medida la transición que se produce entre las edificaciones, de mayor altura, recayentes a la mencionada Avenida, con las edificaciones, de menor altura, situadas dentro del barrio de Patraix.

Con ésta solución el bloque edificable queda del siguiente modo: 8 plantas (baja + 5 + 2 áticos) en la zona recayente a la Avenida Tres Forques y 6 plantas (baja + 4 + 1 ático) en las zonas recayentes a las Calles Calamocha y Ramón de Castro.

Igualmente queremos manifestar que la separación respecto al edificio de la Calle Calamocha no acarrea problemas estéticos, por cuanto el Estudio de Detalle plantea la obligatoriedad de realizar una piel de fachada que oculte dicha medianera y de ese modo todo el conjunto quede totalmente integrado en el entorno, tal y como se aprecia en la documentación infográfica que se acompaña. La solución de piel de fachada presentada en el presente documento tendrá el carácter de orientativo, pudiendose variar su diseño en el momento de la presentación del proyecto para la obtención de la licencia de obras.

No obstante, no tenemos inconveniente en que el Uso Público del pasaje pueda ser modificado, según lo que decida la Comisión Informativa de Urbanismo.

ALINEACIONES Y RASANTES

Con el presente Estudio de Detalle se mantienen las alineaciones exteriores establecidas en el P.G.O.U. , alineaciones estas que al mismo tiempo delimitan la parcela edificable, dentro de las cuales se produce nuestra actuación.

El Plan General asigna a la parcela que nos ocupa un número 5 plantas (baja mas cuatro y ático), aun cuando los edificios actuales recayentes a la calle Calamocha constan de 6 plantas, con unas profundidades edificables que varían según a la fachada que recaen, así en la fachada recayente a la Calle Ramón de Castro la profundidad es de 15 m; en la Calle Tres Forques de 16 m; mientras que en la Calle Calamocha la profundidad viene dada por los edificios medianeros, siendo esta de 15,69 m.

El presente Estudio de Detalle mantiene las alturas señaladas en la Ordenación gráfica del plano C, y que se han indicado en el párrafo anterior, en las zonas recayentes a las Calles Calamocha y Ramón de Castro, mientras que en la zona recayente a la Avenida Tres Forques se establece la realización de seis plantas mas dos plantas de ático.

Para la futura edificación se establece una profundidad edificable de 15,90 m para la planta baja y de 18,50 m para las plantas de piso. Las plantas de ático se retranquearán 4 m de las alineaciones tanto de fachada como de la planta inferior.

Tal y como se aprecia en los planos que se forman parte del presente documento, en el patio de manzana creado con las nuevas alineaciones interiores se puede inscribir, en el mismo espacio que el actual Plan General indica, un circulo de 20 m de diámetro.

Sobre las alineaciones interiores de planta baja se podrán realizar salientes destinados a la ubicación de núcleos de comunicación, tanto de las plantas superiores como de los aparcamientos. Igualmente las alineaciones de los áticos se podrán invadir con los elementos de comunicación vertical tanto particulares como generales del edificio.

Tanto en la zona interior como en los extremos de la futura edificación, se podrán realizar zonas aporticadas como consecuencia de llevar los pilares hasta la cota de rasante.

Sobre las alineaciones de fachada, se podrán realizar los elementos salientes establecidos en el artículo 6.19.10 de las Ordenanzas del Plan General.

Por último queremos señalar que tanto el solar señalado con el número 1 como el solar contiguo al mismo, que es de otra propiedad, son edificables por si mismos puesto que cada uno de ellos cumplen con las condiciones de parcela edificable señaladas en el artículo 6.18 de las Normas del Plan General.

JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

5.1.- Edificabilidad máxima permitida.-

El Plan General establece una edificabilidad para el Solar 1 de 1.592,26 m², mientras que para el Solar 2, que es el que desarrolla el presente Estudio de Detalle la edificabilidad asignada es de 9.708,54 m² distribuidos del siguiente modo:

Planta Baja	2.300,50 m ²
Plantas 1 a 4	1.579,50 m ² x 4 = 6.318,00 m ²
Planta de Ático	1.090,04 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.708,54 M²

5.2.- Edificabilidad realizada

La edificabilidad establecida en el presente Anexo se distribuye del siguiente modo:


Planta Baja	1.341,96 m ²
Planta 1	1.431,73 m ²
Planta 2 a 4	1.507,39 x 3 = 4.522,17 m ²
Planta 5	1.378,95 m ²
Planta 6	633,13 m ²
Planta 7	397,75 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.705,69 M²

Por todo lo anteriormente reseñado y dado que la edificabilidad establecida en el presente estudio de Detalle es inferior a la que establece el Plan General, cumplimos con la edificabilidad máxima

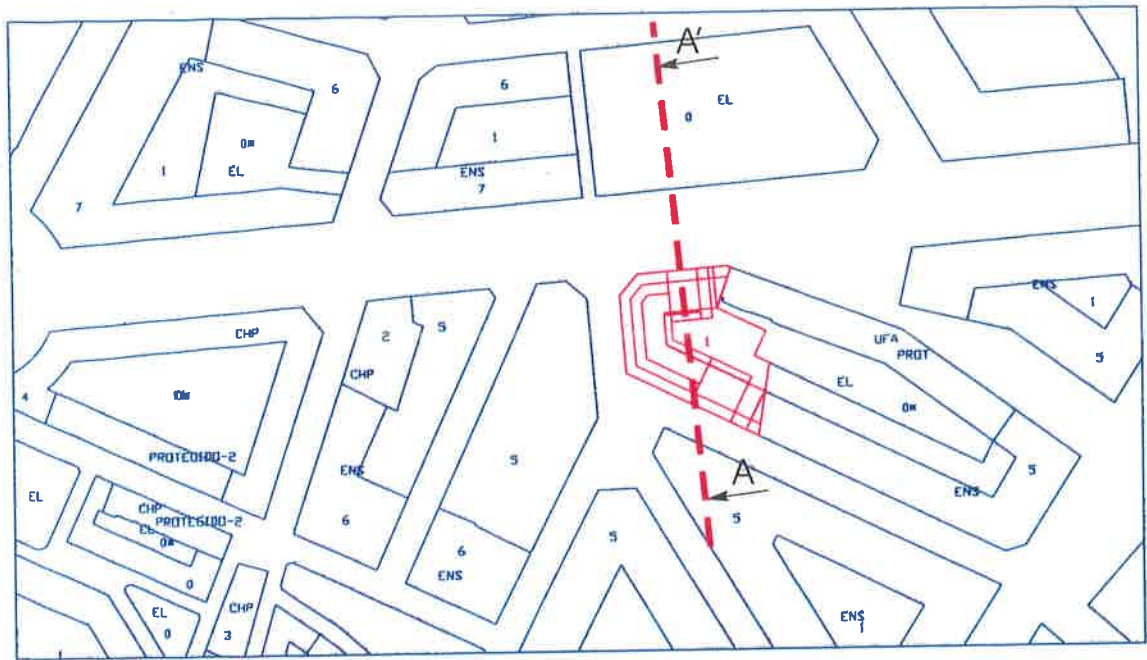
En la justificación de la edificabilidad que se deberá realizar en el Proyecto Básico que se presente para la solicitud de la licencia de obras, los elementos computarán según el Artículo 5.22 de las NN.UU. , teniendo en cuenta que todas las superficies cuyo cerramiento lateral y/o frontal sea diáfano en un 50 por ciento de su superficie, computaran únicamente en un 50 por cien.

Valencia, Marzo de 1.999
LOS ARQUITECTOS

 FDO: ENRIQUE ROIG-OLMOS  FDO: FRANCISCO NEBOT MIRALLES

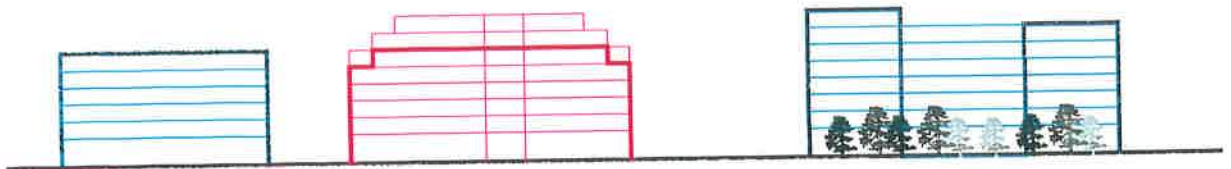
 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Revisadamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Marzo de 1999
Valencia, 10 Mayo-99
El Presidente Concejil
Pd.





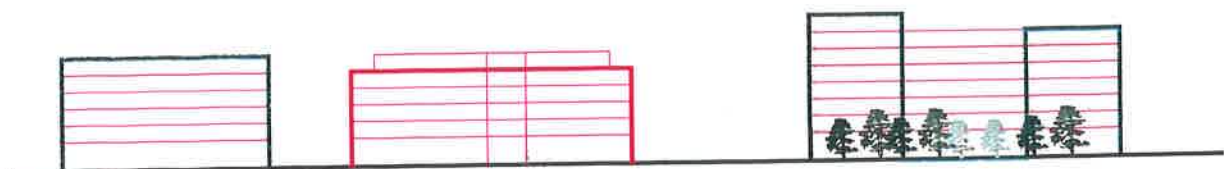
esquema según propuesta

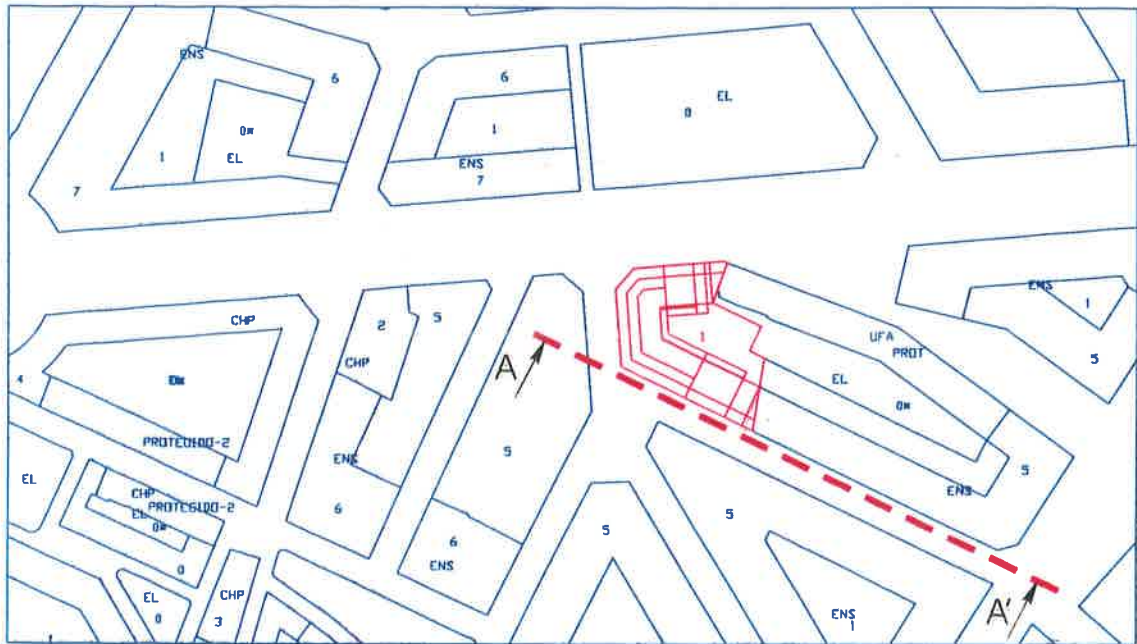
A-A'



esquema según plan general

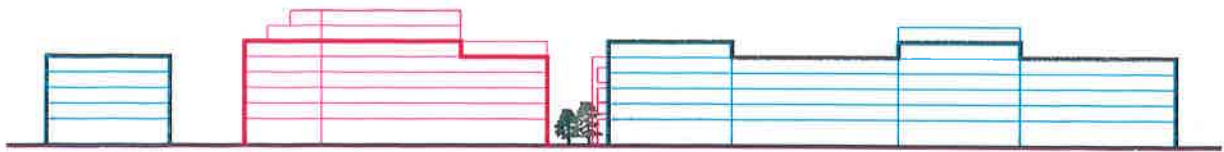
A-A'





esquema según propuesta

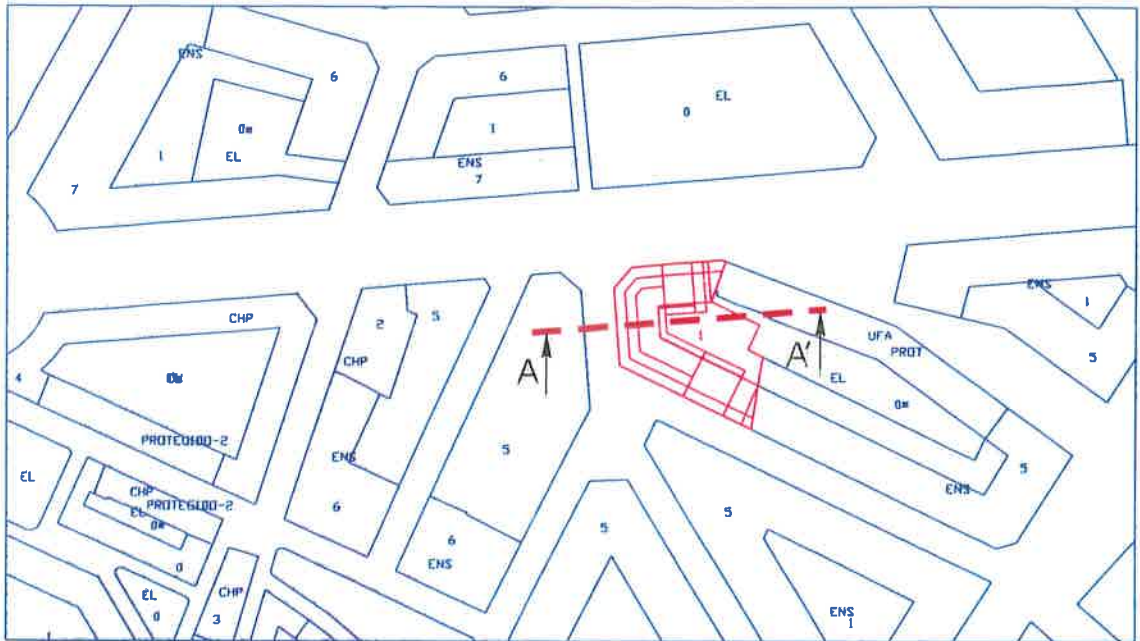
A-A'



esquema según plan general

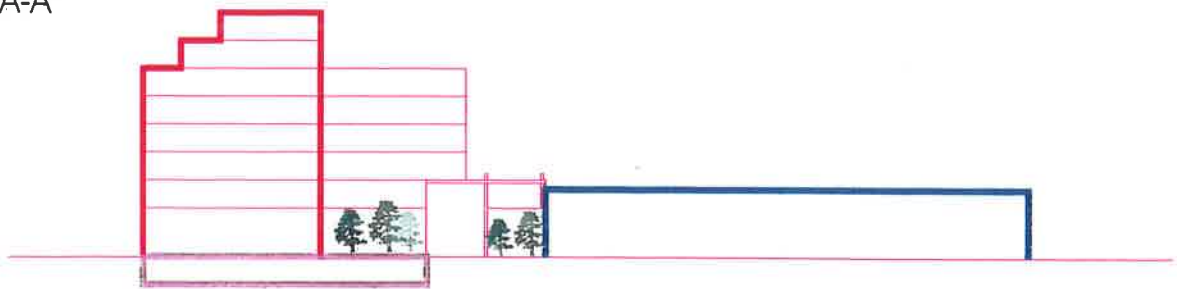
A-A'





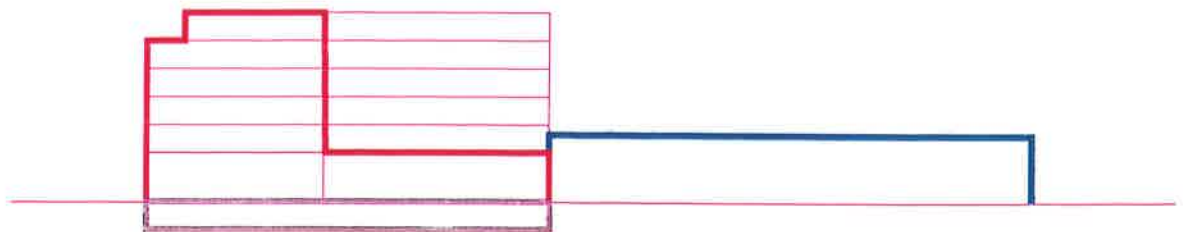
esquema según propuesta

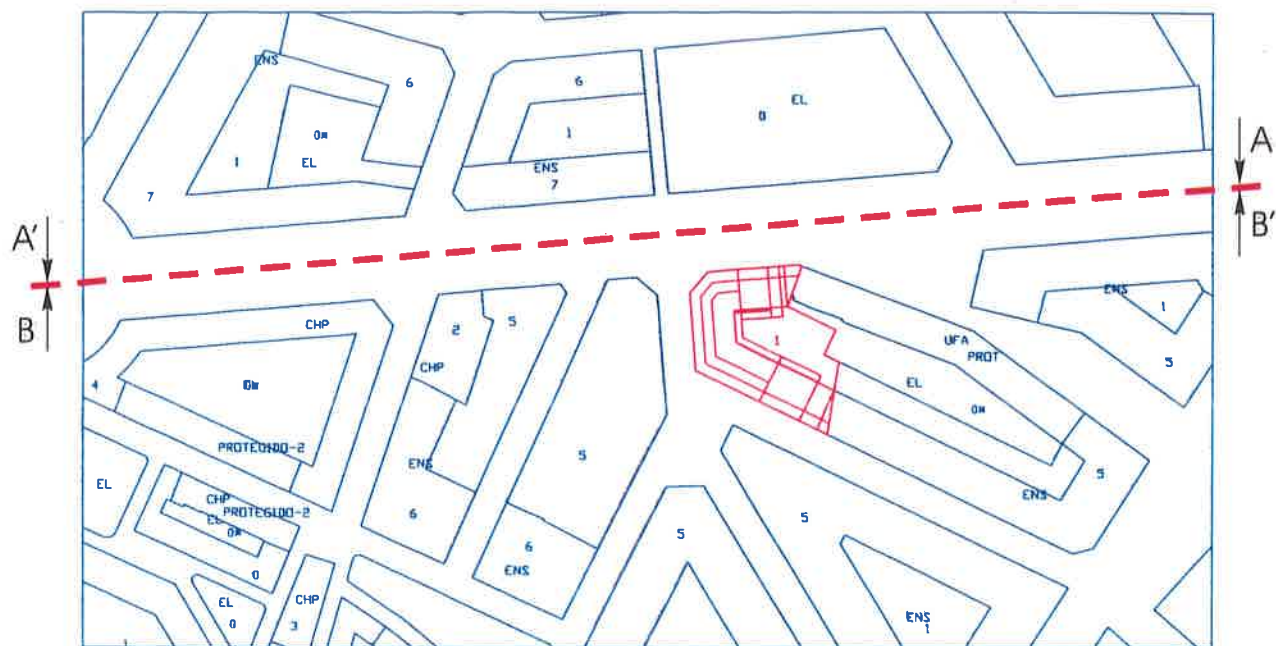
A-A'



esquema según plan general

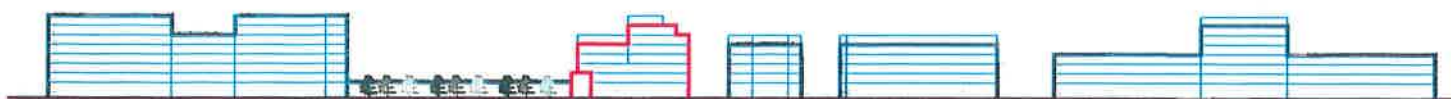
A-A'





esquema según propuesta

A-A'



esquema según plan general

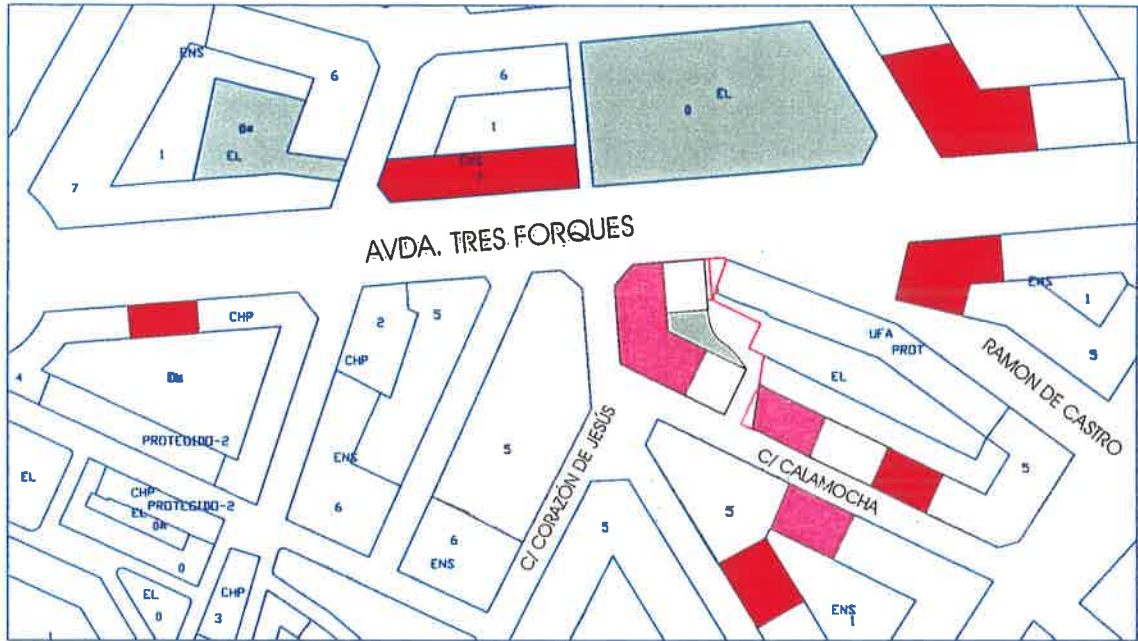
A-A'



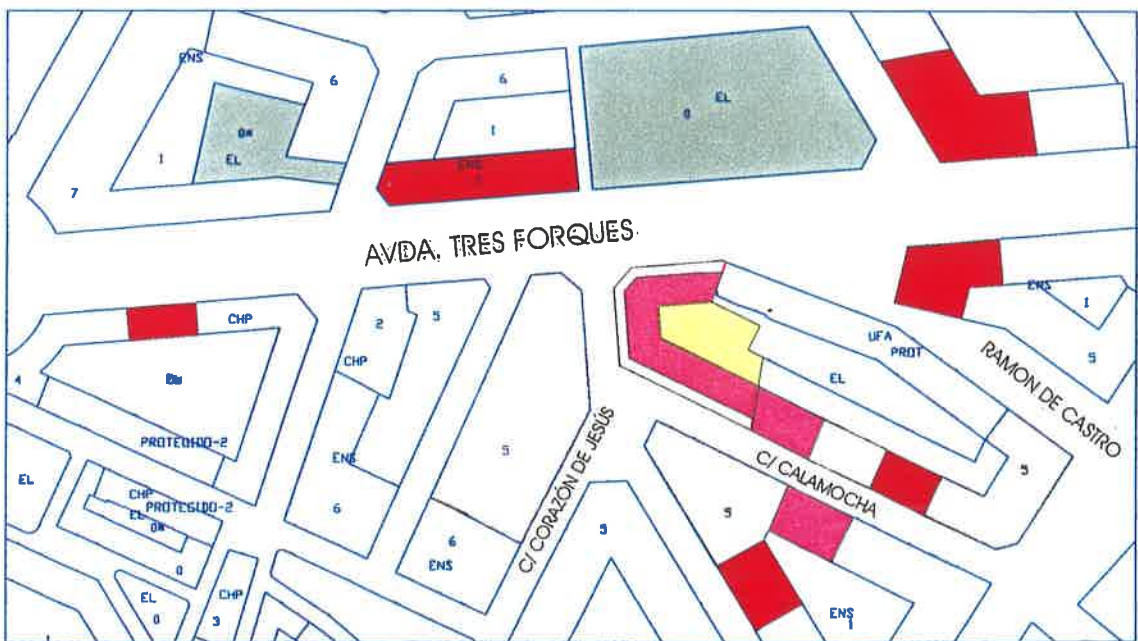
B-B'



esquema según propuesta

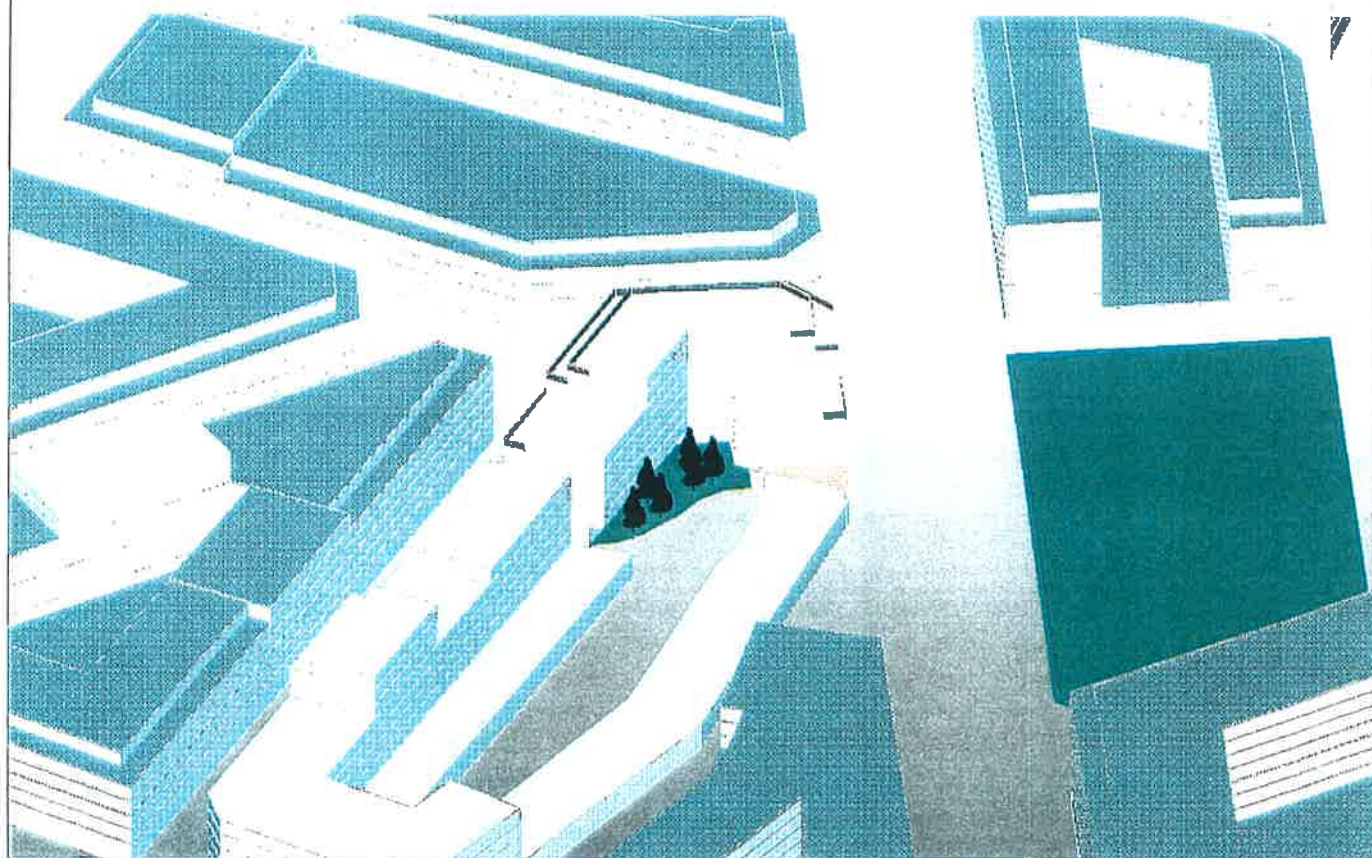


- EDIFICIOS CON 1 ALTURA
- EDIFICIOS CON 5 ALTURAS
- EDIFICIOS CON 6 ALTURAS
- EDIFICIOS CON 7 O MAS ALTURAS
- ZONA VERDE

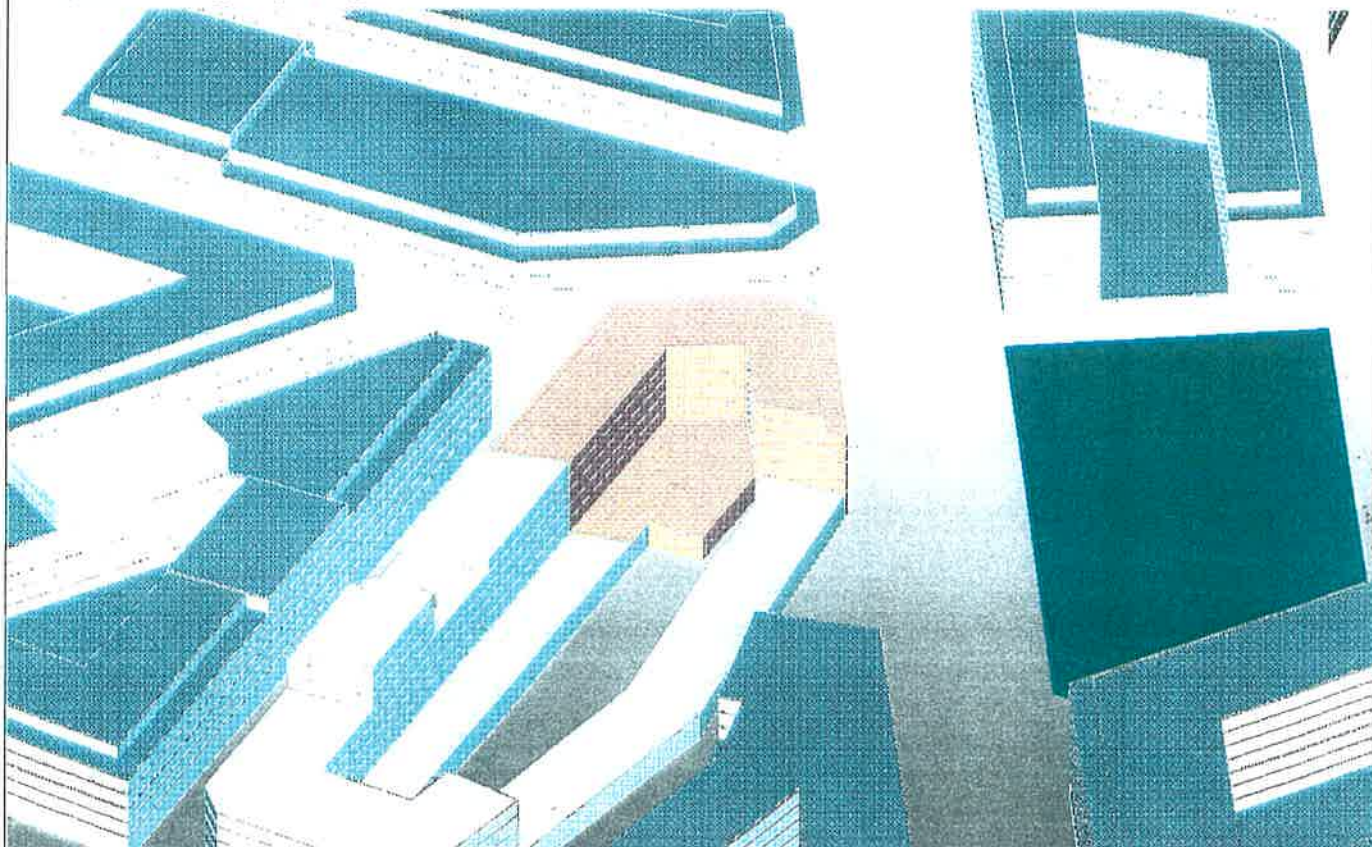


esquema según plan general

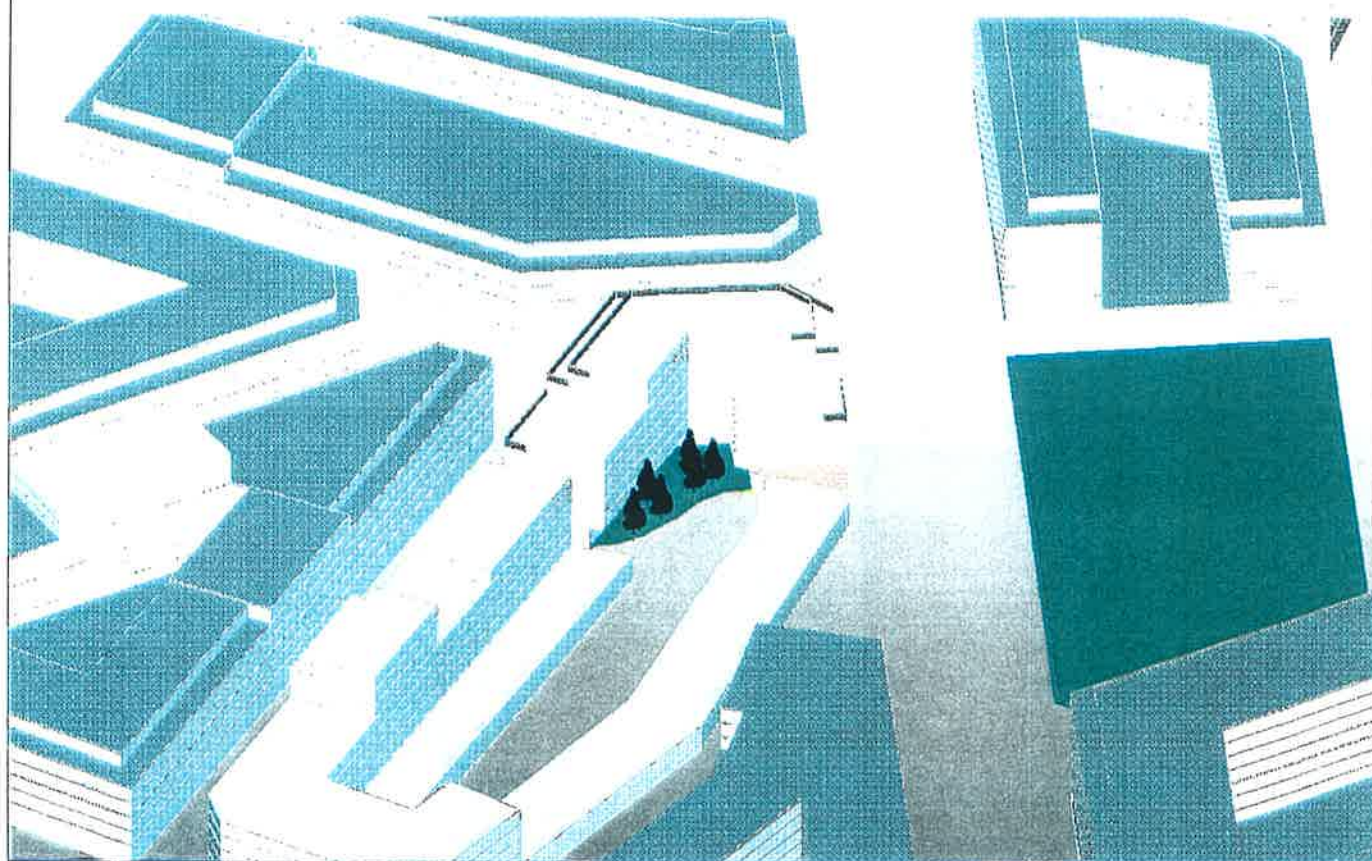
esquema según propuesta



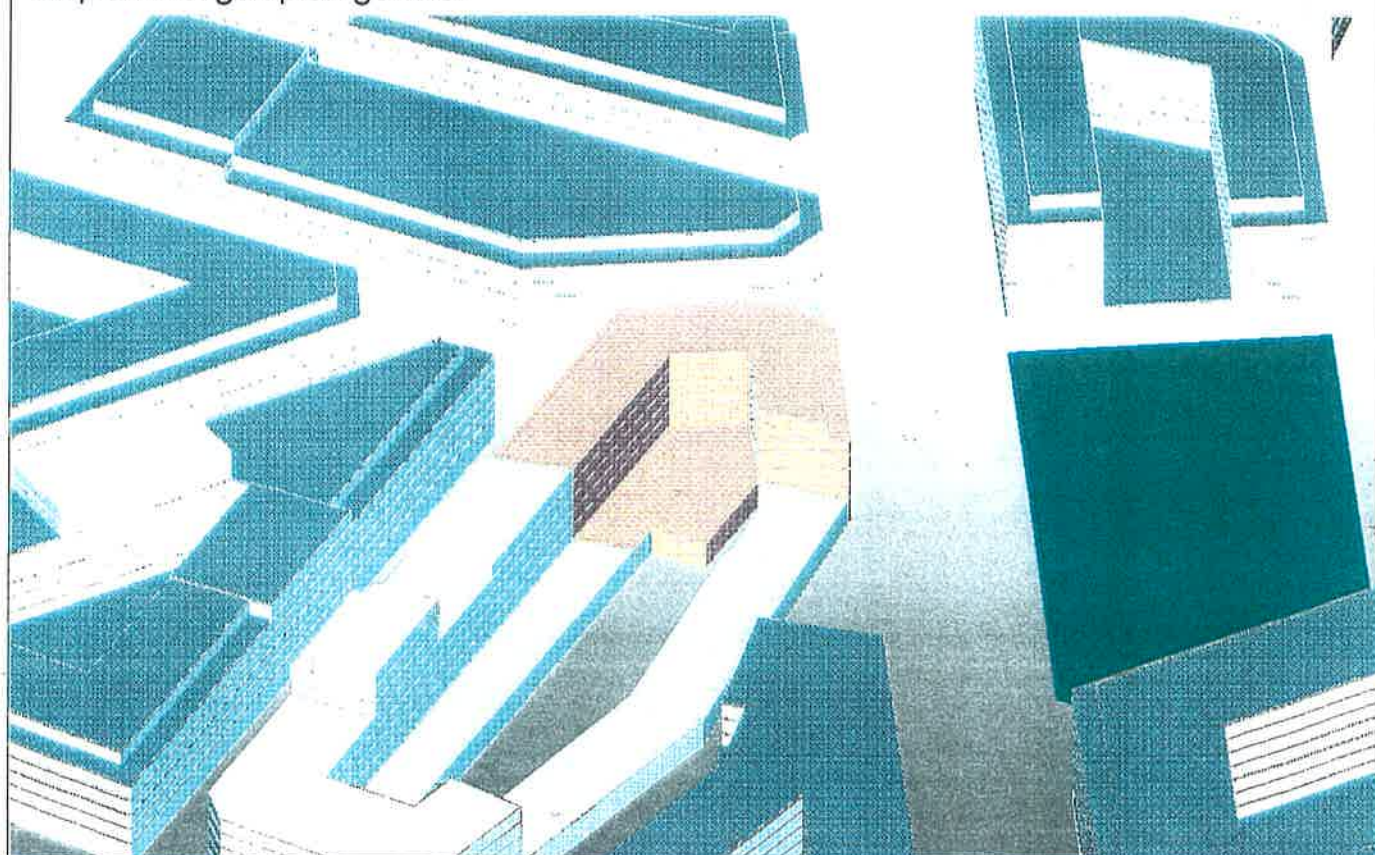
esquema según plan general



esquema según propuesta

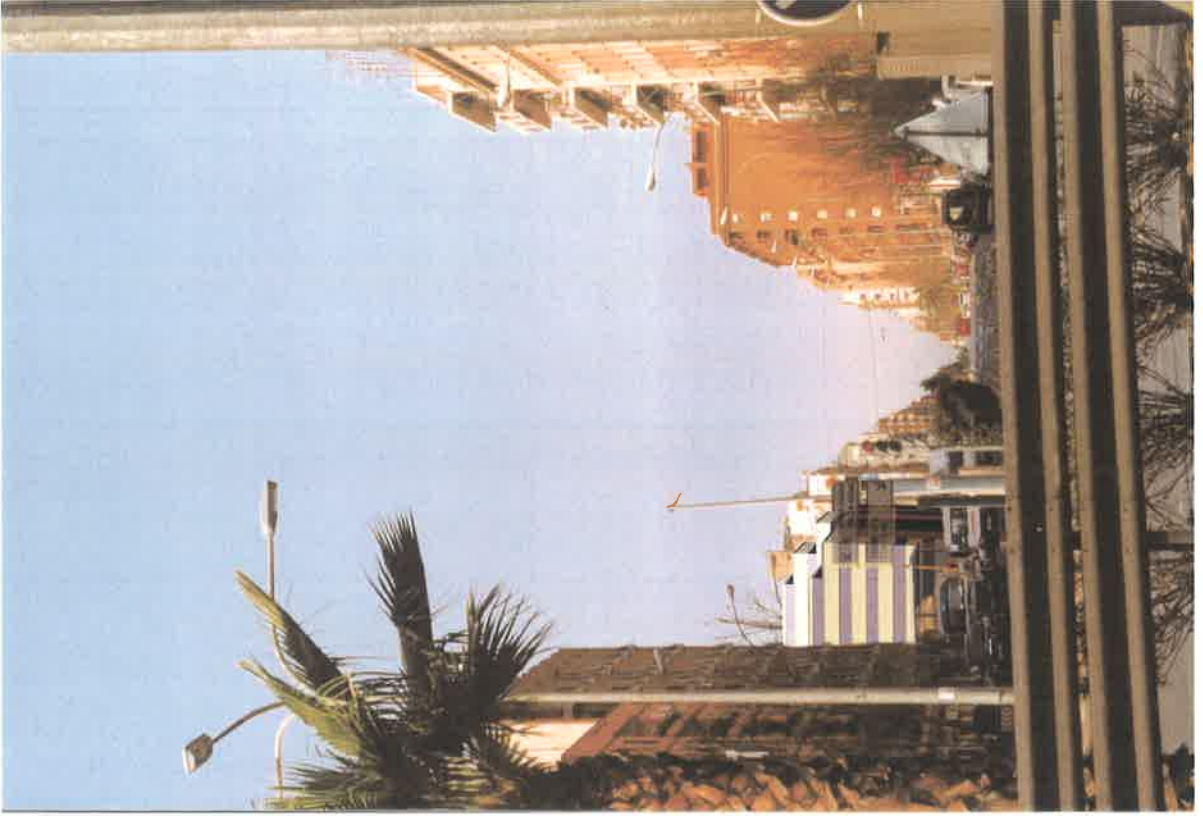


esquema según plan general





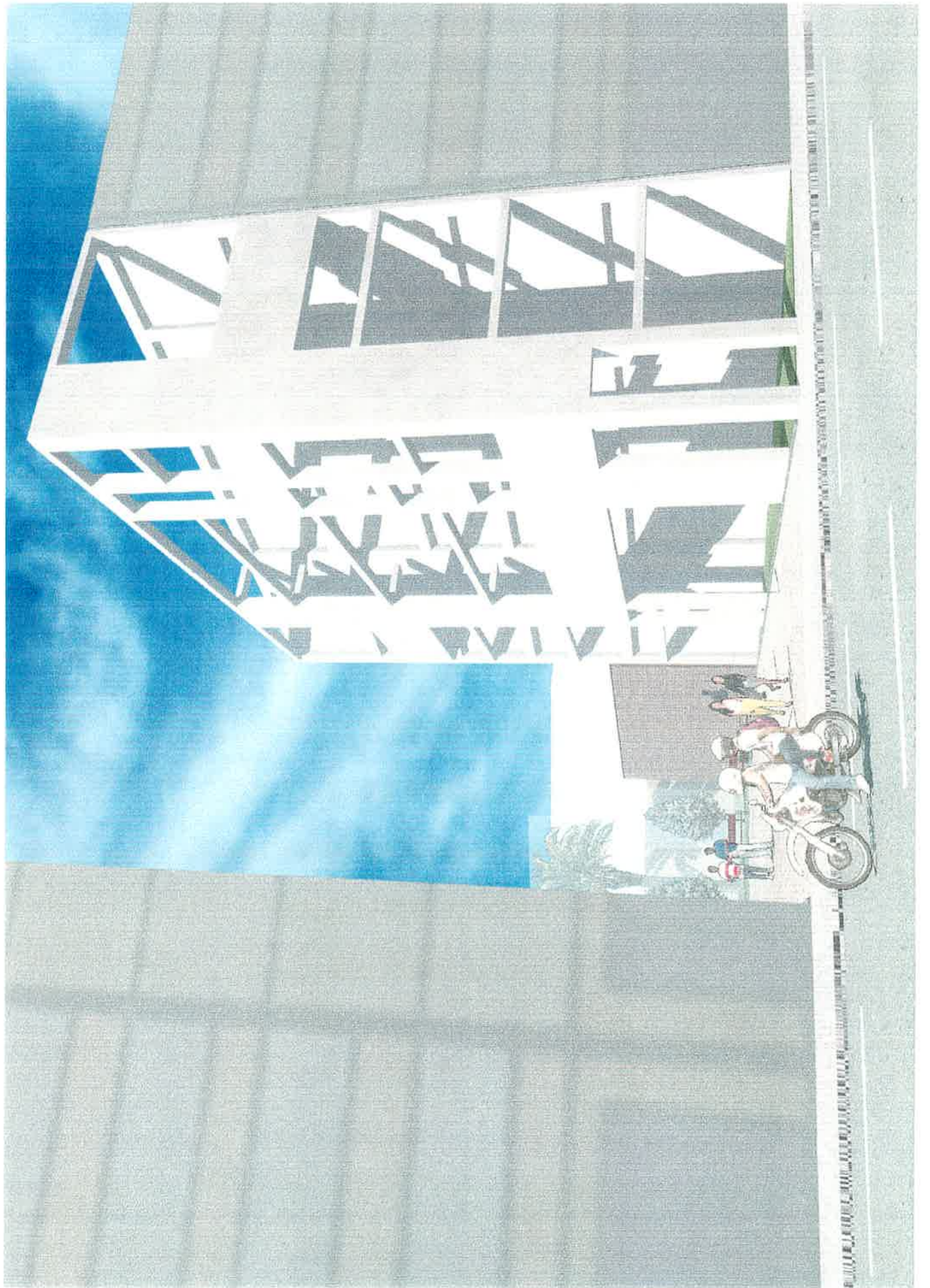








Modelo 1-1



modelo1-2

