

ESTUDIO DE DETALLE



GENERALITAT
VALENCIANA



Ap... definitivamente por
el P... del Excmo. A...
miento en sesión de

16 SEP 2003



SECRETARIO GENERAL

Calles Aragón Carrafa

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES DE DEVESA, JAIME SEGARRA (PLAZA DE AMÉRICA), HERMANOS SOTO CHAPULI Y FRANCISCO VERDÚ DE ALICANTE

MEMORIA

1- OBJETIVOS

Este Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación de volúmenes de la manzana comprendida entre las calles de Devesa, Jaime Segarra, Hermanos Soto Chapuli y Francisco Verdú, así como el señalamiento de alineaciones a las mismas. Estos objetivos cumplen la función específica que el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad valenciana establece en su art.100 y en el art. 6.d) del texto refundido del Plan General Municipal.

2- PROCEDENCIA

La manzana señalada está calificada en el Plan General como suelo dotacional para equipamiento asistencial-sanitario y es de titularidad pública. Se encuentra emplazada en la zona de ensanche en grado 2 (ES.2) y tiene como objeto la construcción de un CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE que recoge los usos siguientes: Aparcamientos, Centro de Salud, Centro de Día y Viviendas para mayores no dependientes.

Dentro del capítulo dedicado a las condiciones de los usos dotacionales del P.G.M.O.U., en su art 100.1 se establecen las condiciones generales de dichos usos pudiendo, si es necesario como es este caso, variarse las condiciones de la ordenación de la zona en que se encuentra, si éstas no resultaran adecuadas al correcto funcionamiento del uso dotacional, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Como la parcela está calificada para uso dotacional con carácter exclusivo y el uso final tiene el mismo carácter, no es necesario realizar ninguna sustitución. (La edificabilidad asignada resultante de aplicar las Normas Particulares de zona es mayor que 1m²/m².)



EL SECRETARIO GENERAL

Carlos Artega Costaña

16 SEP. 2003

3- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3.1 Características de la manzana y su entorno.

La manzana tiene una superficie bruta de 2.112,80 m² y se encuentra limitada en su oeste por la calle de Jaime Segarra, (menor de 19 metros de anchura) y la zona ajardinada de la Plaza de América, y en su norte con la calle de Devesa, de importante tránsito rodado y anchura mayor de 20 metros. Las restantes calles delimitadoras, Hermanos Soto Chapuli y Francisco Verdú, son calles peatonales de anchura menor de 12 metros. Posee una pendiente hacia el sur del 3,5% aproximadamente.

Tiene edificios de viviendas enfrentados en todas sus orientaciones menos el edificio situado en la esquina de la calle Hermanos Soto Chapuli con la Plaza de América, que corresponde a una central telefónica.

Como puede comprobarse en los planos de información que acompañan a este documento, las edificaciones colindantes tienen entre 6 y 9 alturas, incluidos los áticos cuando proceden, excepto la edificación correspondiente a la central telefónica, que tiene 4 alturas físicamente diferenciadas, equivalentes a un edificio de 6 plantas de uso residencial.

Los edificios de mayor altura (IX) están generalmente situados en las calles de menor anchura y más próximos a la manzana objeto de este estudio (calles peatonales de los Hermanos Soto Chapuli y Francisco Verdú).

Las alineaciones definidas para esta manzana en el Plan General establecen chaflanes incluso en las esquinas con las calles peatonales.

3.2 Características de la propuesta.

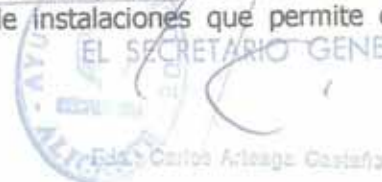
Se propone una ordenación de volúmenes que ordene y acote las distintas funciones de los usos de las dotaciones que se pretenden instalar. Para ello se hace una clara distinción entre el Centro de Salud y el Centro de Día, del uso residencial propiamente dicho. Las plantas baja y primera, ocupando toda la manzana, se reservan para la dotación sanitaria y asistencial, y las plantas restantes al alojamiento asistencial.

Éstas últimas se ubican teniendo en cuenta la orientación y la proximidad de las edificaciones colindantes. Así se propone la concentración de este programa en un volumen único paralelepípedo próximo a la zona ajardinada de la Plaza de América, desarrollado paralelamente a la calle de Jaime Segarra y separado del bloque de viviendas de 9 alturas de la calle Francisco Verdú. De esta forma se produce una separación mínima de 25 metros entre ambas edificaciones de manera que favorece la protección de vistas e incluso la iluminación, ventilación y soleamiento de las viviendas, recayentes a esa calle.

Los laterales de este paralelepípedo no abrirían huecos al exterior, excepto aquellos derivados de las circulaciones generales, siendo el lateral recayente a la calle de los Hermanos Soto Chapuli el que acumula la mayor altura, ocupando la cara norte de dicha calle. Sin embargo, la edificación enfrentada directamente a él en toda su dimensión es precisamente la destinada a central telefónica.

La separación entre ambos contenedores (zocalo formado por las plantas baja y primera y bloque retranqueado formado por las plantas tercera, cuarta, quinta y sexta), está formalizada por una planta de instalaciones que permite cumplir las

EL SECRETARIO GENERAL,



recomendaciones del centro de salud al respecto y que centraliza las restantes instalaciones de los distintos usos.

La implantación de esta edificación no tiene en cuenta las alineaciones de los chafanes marcados en el planeamiento, pero libera mayor superficie de suelo destinado a vía pública a nivel de planta baja (38,20 m² frente a los 22,80 del PGOU).

3.3 Comparación de la edificabilidad resultante.

Las alturas resultantes de la aplicación de la normativa específica de la zona de ensanche (ES), en su grado 2 definen un edificio de altura variable que alcanza 6 plantas más ático en la fachada recayente a la calle de Devesa; 5 más ático en la fachada de la calle de Jaime Segarra, abierta a la zona ajardinada; 4 más ático en las restantes fachadas, en aplicación al apartado b) del punto 6 del artículo 123 del P.G.O.U.

La edificabilidad permitida según lo anterior y aplicando lo dispuesto en el art.123 a) es de **9.919,85 m²**, resultando un coeficiente de **4,70 m²/m²**.

La edificabilidad resultante de la nueva ordenación propuesta es de **9.653,60 m²**, con un coeficiente de **4,57 m²/m²** según se detalla en la documentación gráfica correspondiente que acompaña a esta memoria.

3.4 Condiciones volumétricas de la propuesta

La propuesta contenida en este Estudio de Detalle plantea una edificación con una altura de 7 plantas sobre las que se levanta un área de servicios comunes de las viviendas con el fin de instalar una piscina de tratamiento fisioterapéutico y solarium. Estas dependencias pueden estar asociadas al Centro de Día de la planta primera.

En definitiva, la ordenación propuesta se descompone en dos volúmenes superpuestos de diferentes características: el basamental de dos plantas que ocupa toda la manzana, con una altura máxima de 7,50 metros, y un bloque de 5 alturas incluida la planta de instalaciones, con una altura máxima de 22,75 metros coincidente con la máxima permitida en la manzana según las ordenanzas de zona del PGOU, y retranqueado de la fachada del edificio de viviendas de la calle Francisco Verdú, de 9 alturas, una distancia de 26 metros. Sobre la última planta se ha situado un elemento a modo de torreón vinculado verticalmente con las áreas comunes que albergan servicios comunes del edificio.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 16 SEP. 2003



SECRETARIO GENERAL

Carlos Arteaga Castaño

CONCLUSIONES

La solución que se adopta no sobrepasa la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona y grado donde está ubicado el equipamiento y adopta libertad compositiva haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en dichas normas particulares.

Es importante señalar que el edificio propuesto -7 alturas más ático (torreón)- no sobrepasa las edificaciones colindantes de uso residencial, que tienen alturas comprendidas entre las 7 plantas más ático de la calle Devesa hasta las de 9 alturas de las calles de menor anchura correspondientes a Francisco Verdú y Hermanos Soto Chapuli. La excepción se produce en la esquina de la calle de Hermanos Soto Chapuli con Jaime Segarra, donde existe un edificio de 4 alturas destinado a Central Telefónica, equivalente a 6,5 alturas debido a las características de las instalaciones que le son propias, que hacen necesario una altura libre entre forjados superior a la normal. Aunque en este punto el edificio propuesto sobrepasa el existente, hay que tener en cuenta su uso, por lo que el perjuicio que pudiera ocasionar en cuanto a vistas o soleamiento es indiferente, siendo además menor la alineación de la propuesta donde se produce esta descompensación, que la longitud total de la fachada del mencionado edificio por lo que el adyacente a éste, ya de uso residencial, encuentra frente a su fachada el vacío generado por la terraza creada a nivel de planta segunda sobre la manzana.

Sin embargo esta solución aporta considerables ventajas a las edificaciones más próximas de la calle Francisco Verdú las cuales, excepto en sus dos primeras plantas, ven ampliada a 26 metros la distancia a la edificación.

Alicante, noviembre de 2002



Fdo. Carmen Pérez Molpeceres
ARQUITECTA OFICINA RACHA



Fdo.: Consuelo Argüelles Alvarez
ARQUITECTA COLABORADORA

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 16 SEP. 2003

EL SECRETARIO GENERAL.


Fdo.: Carlos Artiga Castro








Ayuntamiento de Valencia
 Centro Municipal Polivalente Plaza de America
 Estudio de detalle
 Plan topográfico de calificación y alineaciones

15 de Julio de 2010
 15 de Julio de 2010
 15 de Julio de 2010

J. J. CARRETERO
 J. J. CARRETERO



LEYENDA DESCRIPTIVA

- PROYECTO
- BLOQUES DE VIVIENDAS
- EDIFICIO DE TELEFÓNICA
- ACERAS
- ZONA VERDE
- OTROS



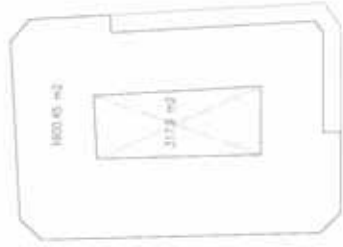
aprobado deliberativamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 sep 2007



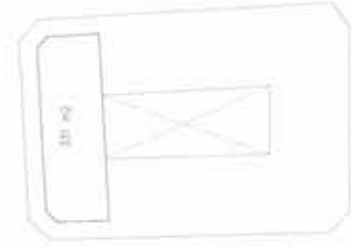



GENERALITAT VALENCIANA
 AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO
 SECRETARÍA GENERAL

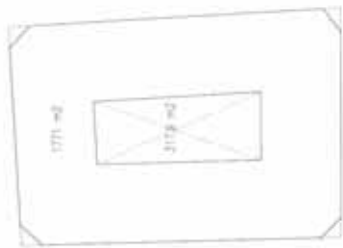
CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA
 ESTUDIO DE DETALLE
IN PLANO DE INFORMACION
 2. PLANOS TERRESTRES DE LOS PAVIMENTOS Y SU ENTORNO
 OFICINA TÉCNICA PLAN SAGUNTO
 PUBLICADO: 2007. LUGAR: SAGUNTO. VAL.



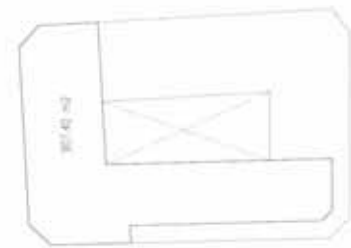
Plant 7: 1400.45 m2



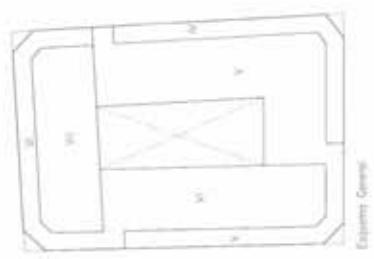
Plant 8: 331 m2



Plant 10: 1771 m2



Plant 11: 357.43 m2



Plant 9: 331 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DE OBRA
 SUPERFICIE TOTAL DE PLANTAS
 SUPERFICIE TOTAL DE PLANTAS
 SUPERFICIE TOTAL DE PLANTAS

Ayuntamiento de Valencia



GENERALITAT VALENCIANA

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

IN PLANO DE INFORMACION

ESTUDIO EDUCATIVO DE SEGURIDAD

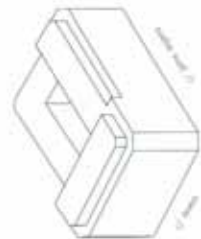
5 PLANTAS

10/2008 - 10/2008 10/2008

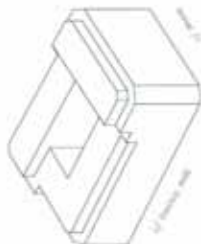




1



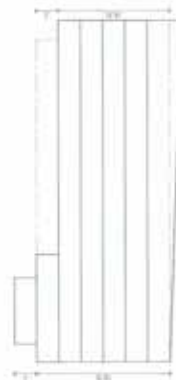
2



3



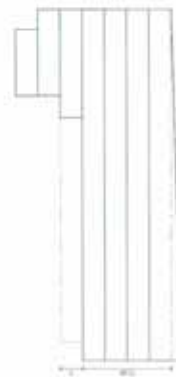
4



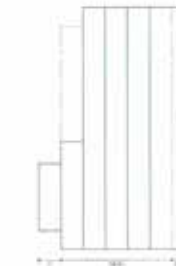
1 ALMOZAR DE UN VALLS



2 ALMOZAR DE UN VALLS



3 ALMOZAR DE UN VALLS



4 ALMOZAR DE UN VALLS

Plaça de l'Alimentació per
la Plaça de l'Alimentació
Ajuntament de Sabadell, 18 de setembre del 2010



GENERALITAT
VALENCIANA



CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

DETALLE DE UN VALLS

IN PLANO DE INFORMACION

ESTUDIO DE VIABILIDAD SEGUN PODER

4. ALZADOS Y PERSPECTIVAS

6/10/2010 - 10:00 AM - 10:00 AM

INFORMACION

OFICINA TECNICA PLAN REGIONAL

OFICINA TECNICA PLAN REGIONAL

OFICINA TECNICA PLAN REGIONAL

OFICINA TECNICA PLAN REGIONAL

LEYENDA DESCRIPTIVA:

-  PROYECTO
-  EDIFICIOS DE VIVIENDAS
-  EDIFICIO DE TELEFONIA
-  ACERAS
-  ZONA VERDE
-  STROS



estudio de desarrollo urbanístico para el Plano del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 Set. 2003



GENERALITAT VALENCIANA



MEMORIO DE ACOMPAÑAMIENTO

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

OR PLANO DE ORDENACION

CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANA Y SU ENTORNO

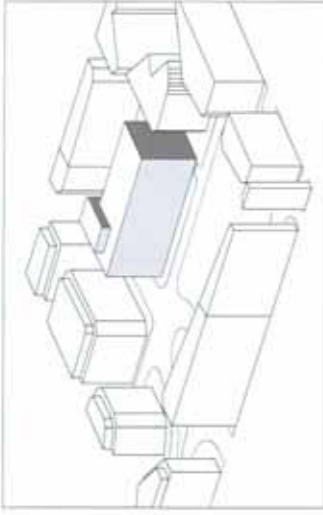
OFICINA TECNICA PLAN NACHA



E: 1/1000 PEDIM. 06/11. 2008

MODIFICADO

VISTA 3D



RESUMEN DE SUPERFICIES

Sección con la que se aprueba el proyecto de obra para la construcción de un edificio de viviendas en el terreno situado en el número 11 del Píleo del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en el término municipal de Sagunto, provincia de Valencia.

Intanto se realiza el número 11 del Píleo del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en el término municipal de Sagunto, provincia de Valencia.



GENERALITAT VALENCIANA



AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO



AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMÉRICA

PROYECTO DE OBRAS

OR PLANO DE INFORMACION

PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PÍLEO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO

PLANO 2

Esc. 1:500 - 11/01/2011



oferta 6 2112,80 m2



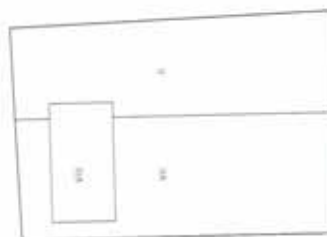
oferta 18 230 m2



oferta 1 2112,80 m2



oferta 6/10/106 4648 m2



Equipamiento General



oferta 8 500 m2



1



2



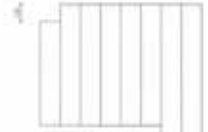
3



4



1 ALBA Y ANE QUINA



2 ALBA Y B. BARRA



3 ALBA Y ANE QUINA



AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO
GENERALITAT VALENCIANA

ESTUDIO DE BARRILES
CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

OR PLANO DE ORDENACION
ESTUDIO DEFINITIVO
ALZOS Y PARQUEOS

15/10/2018 - 15/09/2017 - 2018

15/09/2018

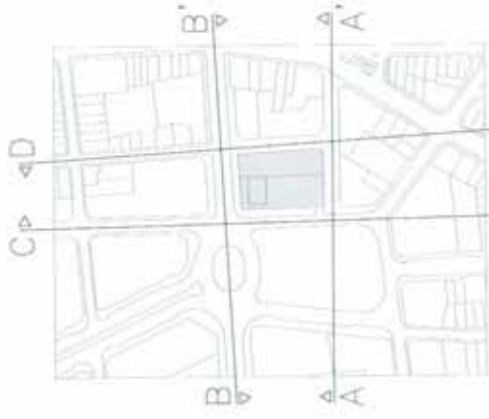
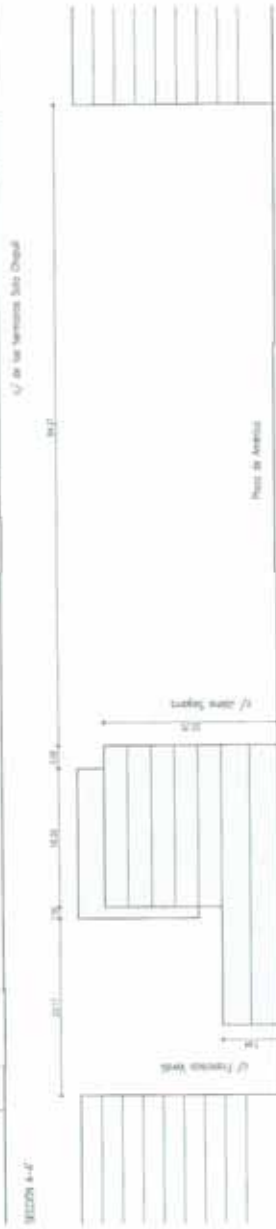
Atencióndes conserxente por
Al Pieno del Excmo. Ayunt.
Presente en sesión de 15.09.2018



ESTUDIO DE BARRILES
CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA



ESTUDIO DEFINITIVO
ALZOS Y PARQUEOS



C) y D) continuamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2007



ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACION DE VOLUMENES
RELACION CON SU ENTORNO

OFICINA TECNICA PLAN RACIONAL
AUTOR: J. GARCIA
DISEÑO: J. GARCIA
DIRECCION: J. GARCIA



PROYECTO: CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA
FECHA: FEBRERO-OCTUBRE 2006