

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 1 DE LA UE-CASC 19

(RIBARROJA)

Documentación aprobada por Pleno del  
Ayuntamiento de fecha 7 de noviembre de  
2005. En Ribarroja del Turia, a 8 de  
febrero de 2005. LA SECRETARIA



## INDICE:

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.- SECCIONES
- 3.- PLANOS Y ALZADOS DEL PROYECTO

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la resultante del Programa de Actuación Integrada presentado por S.I.E TURIA S.L. para la Unidad de Ejecución UE-CASC 19 en la C/Mayor de Ribarroja del Turia, y descrita en el mismo como Parcela Nº1.

Dicho solar tiene una superficie de 1235 m<sup>2</sup> y está delimitado por 4 calles, concretamente C/Mayor, C/Bodeguetes, una calle peatonal y otra de tráfico rodado estando las dos últimas pendientes de desarrollar por el Proyecto de Urbanización incluido en el P.A.I.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja describe el ámbito de esta UE como Suelo de Tolerancia Industrial, y otorga a la parcela en cuestión una edificabilidad de IV alturas con la posibilidad de aprovechar los espacios habitables bajo cubierta siempre que se respeten las Normativas que regulan estos espacios.

A efectos topográficos la parcela presenta un desnivel de aproximadamente 2,5 metros entre las calles Mayor y Bodeguetes.

Este desnivel no es lo suficientemente grande para aprovechar el espacio que se genera en la planta baja de la calle Bodeguetes suponiendo que los forjados de la futura edificación fuesen continuos, con lo cual obligaría a realizar un escalonamiento en los distintos forjados del edificio (para lograr PB+3 alturas en cada una de las dos calles) con el consiguiente perjuicio que ello supone tanto para el proceso constructivo como para la estética del edificio.(ver secciones)

Por todo ello y por el hecho de constituir una edificación totalmente exenta, el presente Estudio de Detalle plantea la posibilidad de tratar el futuro edificio de forma que se posibilite la construcción de forjados totalmente continuos.

Para ello se propone proyectar la tercera planta de la calle Bodeguetes retranqueandola 3,5 m de la alineación exterior. Este retranqueo supondría una pérdida de metros edificables que se compensaría introduciendo la edificabilidad en una planta adicional retranqueada en la parte recayente a la C/Mayor de modo que aunque se mantiene la edificabilidad anterior, se reducen las alturas de cornisa y los impactos visuales sobre los edificios colindantes. ( ver secciones adjuntas).



Evidentemente esta variación en el tratamiento del edificio no supone en modo alguno un aumento de la edificabilidad, sino que como ya se ha comentado tiene fines puramente estéticos y de funcionalidad constructiva.

A continuación se incluye los cálculos de edificabilidad permitida y los de la edificabilidad proyectada así como toda la documentación gráfica, relativa al proyecto del edificio que se pretende realizar en el solar que nos ocupa, necesaria para el mejor entendimiento de lo que se propone en este documento.

Como conclusión final de lo expuesto anteriormente y en nombre de la promotora S.I.E. TURIA S.L. solicito la aprobación por parte del Ayuntamiento para realizar las modificaciones volumétricas en el proyecto del edificio.

Valencia a 25 de Abril del 2005



Fdo. Gonzalo Carbonell Chirivella

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a cursive 'C' and 'H'.

Arquitecto

## EDIFICABILIDAD PERMITIDA SEGÚN P.G.

Alturas Permitidas : 4

Superficie del Solar: 1235 m<sup>2</sup>

Vuelos Permitidos: 1m en Calle Mayor  
0,8m en Calle Proyectada  
0,7m en Calle Bodeguetes  
0,4m en Calle Peatonal

Superficie edificable sin contar vuelos:

$$1235 \times 4 = 4940 \text{ m}^2$$

Superficie de los vuelos:

1.-Cuerpos cerrados ( 60 % de cada fachada):

$$\text{C/Mayor}----- 30,98\text{m} \times 1\text{m} \times 0,6 = 18,6 \text{ m}^2$$

$$\text{C/Peatonal}----- 40,4\text{m} \times 0,4\text{m} \times 0,6 = 9,7 \text{ m}^2$$

$$\text{C/Bodeguetes}-- 30,3\text{m} \times 0,7\text{m} \times 0,6 = 12,73 \text{ m}^2$$

$$\text{C/en Proyecto- } 40,24\text{m} \times 0,8\text{m} \times 0,6 = \underline{19,31 \text{ m}^2}$$

$$\text{TOTAL: } 60,34 \text{ m}^2$$

2.- Balcones abiertos (resto de cada fachada)

$$\text{C/Mayor}----- 30,98\text{m} \times 1\text{m} \times 0,4 = 12,39 \text{ m}^2$$

$$\text{C/Peatonal}----- 40,4\text{m} \times 0,4\text{m} \times 0,4 = 6,46 \text{ m}^2$$

$$\text{C/Bodeguetes}-- 30,3\text{m} \times 0,7\text{m} \times 0,4 = 8,48 \text{ m}^2$$

$$\text{C/en Proyecto- } 40,24\text{m} \times 0,8\text{m} \times 0,4 = \underline{12,87 \text{ m}^2}$$

$$\text{TOTAL: } 40,2 \text{ m}^2$$

Los balcones abiertos y cubiertos computan al 50% según  
Normativa con lo cual  $40,2/2 = 20,1 \text{ m}^2$

$$\text{Suma total de m}^2 \text{ permitidos : } 4940 + 60,34 + 40,2 = \underline{5020,44 \text{ m}^2}$$

### EDIFICABILIDAD PROYECTADA:

Planta Baja : 1188,3 m<sup>2</sup>  
Viviendas : 3594,76 m<sup>2</sup>  
Zonas Comunes: 223,4 m<sup>2</sup>

**TOTAL 5006,46 m<sup>2</sup>**

Así pues estamos por debajo de la edificabilidad permitida.

NOTA: Los balcones cubiertos se han computado al 50%

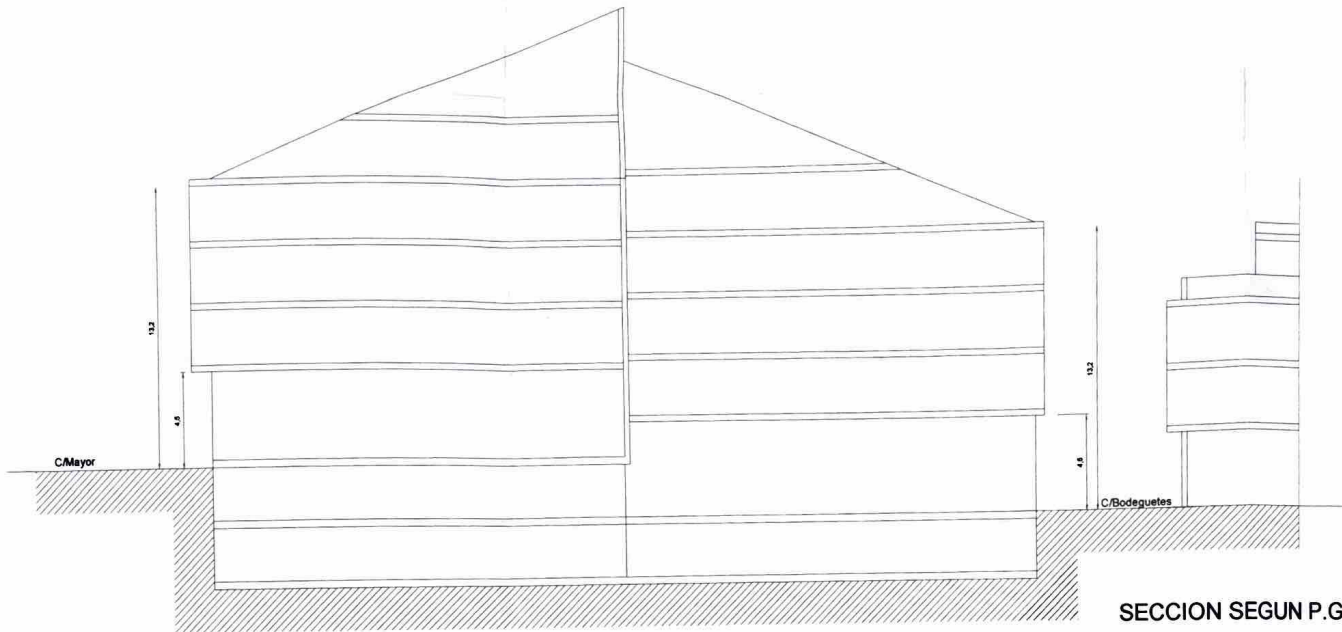
Los cuerpos cerrados volados al 100%.

No computan los metros aprovechados bajo cubierta así  
como los semisótanos y los sótanos.

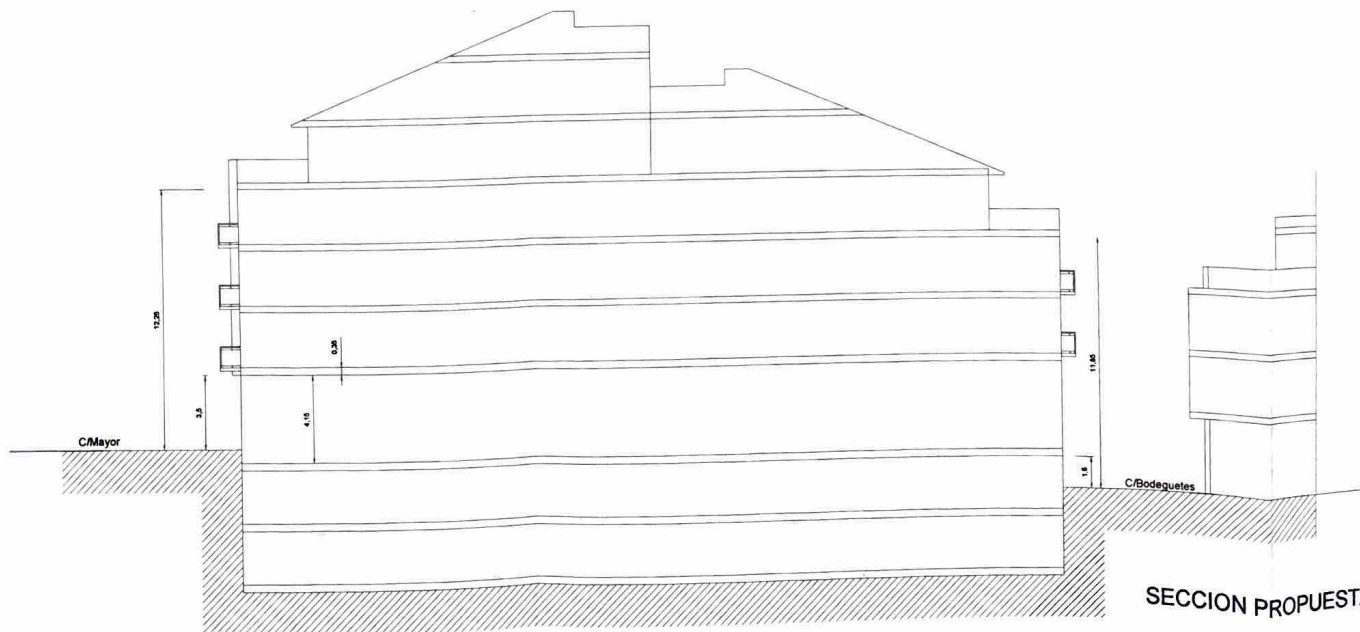


Fdo. Gonzalo Carbonell Chirivella

Arquitecto



SECCION SEGUN P.G.O.U.



SECCION PROPUESTA



# ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 1

UE-CASC 19

Situación

RIBA-ROJA DEL TURIA

Promueve:

S.I.E. TURIA S.L.

Arquitecto

Gonzalo Carbonell Chirivella

C/ Alvaro de Bazán Nº 23 Pta. 25

98 3692308  
gcarqueitos@ono.com



PLANO  
SECCIONES  
COMPARATIVAS

Plano nº:

Escala  
1:200