

**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Secretaría General**

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de modificación avenida Baleares del P. G. O. U. de Valencia.

ANUNCIO

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 21 de julio de 1998, por la que se aprueba definitivamente la modificación avenida Baleares del P. G. O. U. de Valencia.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valencia referido a la modificación avenida Baleares del Plan General de Ordenación Urbana, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 1998. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron dos alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 29 de mayo de 1998. El citado expediente tiene entrada en el registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, con fecha 16 de junio de 1998.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación y normas urbanísticas.

Tercero

El objeto de la modificación es el cambio en la calificación de la parcela de suelo urbano sita en la zona comprendida entre la avenida Baleares, calle Peñarrocha, Hotel Meliá Don Jaime y calle en proyecto, pasando de tener previsto unos usos terciarios (TER-3 y TER-2B) a tener un uso residencial edificación abierta (EDA), alterándose como consecuencia de lo anterior aspectos relativos a la ordenación pormenorizada (alineaciones, ocupación, alturas y distribución de los espacios libres).

Cuarto

Valencia cuenta con P. G. O. U. aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de junio de 1998, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva de la modificación avenida Baleares del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia dada la existencia de deficiencias que básicamente consisten en la falta de justificación de determinadas cuestiones de la propuesta (existencia o no de incrementos de aprovechamiento, justificación del cumplimiento del artículo 19 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y cuestiones relacionadas con temas de ordenanzas).

Con fecha 20 de julio de 1998 se recibe en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia documentación remitida por el Ayuntamiento, consistente en anexo explicativo al proyecto relativo a las cuestiones suscitadas.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo

La documentación está-completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la L. R. A. U.

Tercero

Respecto de la cuestión relativa a la existencia o no de incrementos de aprovechamientos se acredita en la documentación subsanatoria aportada que la parcela objeto del presente expediente no ha sido objeto de reparcelación anterior, justificándose que se han seguido los mismos criterios para el cálculo del aprovechamiento que los seguidos en la zona lindante de la avenida de Francia, por lo que a todos los usos se les ha atribuido la misma valoración, lo que supone la falta de existencia de incrementos de aprovechamientos lucrativos. A todo lo anterior hay que añadir que la ejecución de la urbanización de la calle Peñarrocha hasta su enlace con la avenida Baleares a costa del promotor de la modificación es una obligación adicional que se impone y que supone una mejora en la ordenación del conjunto.

Cuarto

Otra de las cuestiones a resolver es la justificación del cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. A este respecto se aporta la delimitación de la zona a los efectos de apreciar dicho cumplimiento., justificándose que no se superan los mínimos legales establecidos.

Quinto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales -y de sus modificaciones- de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la modificación avenida Baleares del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La presente resolución con transcripción de las normas urbanísticas se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Valencia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día de la notificación o publicación de la misma. Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previo el recurrente comunique a este órgano la interposición del mismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.2.f) y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veintitrés de julio de mil novecientos noventa y ocho.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a siete de octubre de mil novecientos noventa y ocho.-El secretario general, Antonio Rodríguez Barberá.

5. Ordenanzas (conforme al artículo 1.7 del P. G. O. U.).

Serán de aplicación el conjunto de NN.UU. previstas en el P. G. O. U. vigente, tanto en sus ordenanzas generales, como particulares para la zona de calificación EDA, adaptadas y complementadas mediante las determinaciones que se desarrollan en el presente documento.

5.1. Régimen urbanístico del suelo. Determinaciones sobre usos y destino del suelo.

Edificación abierta (EDA), con uso global dominante residencial plurifamiliar (Rpf).

Se prohíben los usos definidos en el artículo 6.23.2.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso residencial asignado a esta parcela. Se permiten, por lo tanto, construcciones e instalaciones de servicios, recreativas y deportivas, así como las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de la edificación en la parcela o el sector (transformador, casetas para depuradora de piscina, etc.), ajustadas en su proyecto y diseño a las ordenanzas generales y particulares de edificación abierta.

El espacio libre de uso público únicamente se destinará en superficie a -los usos definidos en el artículo 7.8.2 (Del), de las NN. UU., a excepción de las zonas destinadas a accesos a plantas bajo rasante.

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las condiciones de compatibilidad del artículo 6.23.4.

5.2. Condiciones de la parcela. Alineaciones y rasantes (artículo 6.24).

Las alineaciones exteriores son las que se definen en los planos C. En las alineaciones interiores recayentes a espacio libre privado se permitirán retranqueos con respecto a la alineación, a fin de compensar por igual suma superficial la de los cuerpos volados que se realicen por encima de la planta baja.

En el plano de alineaciones y rasantes se indican las cotas propuestas para la ejecución de los viales no urbanizados actualmente, así como la cota de referencia del conjunto, que se establece en 9,20 m, sobre el nivel del mar, siendo única para el conjunto, dado el escaso desnivel existente.

Para establecer las rasantes de la calle Peñarrocha, se ha tenido en cuenta la rasante actual en su encuentro con la Av. de Baleares, la rasante del edificio en construcción de Sagar y la rasante existente en el encuentro con la parte recientemente urbanizada de la calle en proyecto, en su encuentro con la misma. La rasante propuesta a esta calle corresponde a la alineación de los puntos citados, sin perjuicio de las variaciones que podrán resultar del acta de replanteo definitivo previo al inicio de obras.

5.3. Condiciones de forma y volumen de los edificios (artículo 6.25).

5.3.1. Altura de cornisa. Enrase de cornisas (artículo 6.25.3).

Se enrasarán las cornisas de los voladizos del edificio con las del colindante (Hotel Rey Don Jaime), tanto por la parte superior de los voladizos como en su arranque en planta 1.ª, en las fachadas a Av. Baleares y calle Peñarrocha.

5.3.2. Tolerancia de alturas (artículo 6.25.4).

Se podrá admitir la construcción de edificios de uso residencial con cualquier número de plantas inferior a las grafiadas en planos, siempre y cuando se cumpla lo establecido en el apartado anterior en lo referente a enrase de cornisas en las fachadas a Av. de Baleares y calle Peñarrocha.

5.3.3. Planta baja (artículo 6.25.7).

La cara inferior del forjado de techo de las plantas bajas deberá enrasarse con la del voladizo del edificio colindante.

Se permite la construcción de entreplantas, con una superficie máxima del 25 por ciento de la envolvente de edificación. Podrán alinearse a las fachadas.

Se deberá prever en el nivel de planta baja una vía de evacuación para la actual escalera de emergencia del hotel, existente adosada a la medianera, de tal modo que los recorridos de evacuación cumplan las condiciones establecidas por la CPI-96. Asimismo se dispondrán los medios necesarios para que la escalera cumpla con las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por la normativa.

5.3.4. Cuerpos y elementos salientes (artículo 6.25.9).

Se dispondrán cuerpos volados cerrados a partir de planta primera, en toda la longitud de las fachadas a calle Peñarrocha y Av. Baleares, con una longitud máxima de un metro, sin que ello represente un incremento del aprovechamiento. El volumen resultante en voladizo se enrasará por su parte inferior y superior con el correspondiente del edificio colindante.

5.3.5. Construcciones por, encima de la altura (artículo 5.46 y 6.25.5)

Por encima de la altura de cornisa del edificio no; se permite la construcción de áticos ni cubiertas inclinadas, permitiéndose los remates de casetones de ascensores, cajas de escaleras, edículos, pérgolas y remates ornamentales, hasta una altura máxima de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio, ola que regulen las normas específicas correspondientes.

5.3.6. Construcciones bajo rasante (artículos 5.43 y 5.44).

Se permite la ejecución de sótanos en la totalidad de la parcela y un semisótano en la totalidad de la parcela de uso privado, conforme a las determinaciones de las normas urbanísticas del P. G. O. U. vigente, garantizándose mediante una capa de tierra de al menos 40 cm. de espesor, medidos sobre forjado, el ajardinamiento del 60 por ciento del espacio libre resultante.

5.3.7. Parámetros de ocupación que no suponen incremento de edificabilidad:

A continuación se detallan las siguientes condiciones de ocupación y edificación que no suponen incremento de edificabilidad:

- En semisótano: En cualquier circunstancia, aún cuando sean exteriores a cualquiera de las alineaciones de edificación. Sin límite de ocupación de parcela, a excepción del espacio libre de uso público.
- Usos bajo envolventes de edificación en planta baja, siempre y cuando no se dispongan cerrados, a excepción de una entreplanta, cuya superficie no supere el 25 por ciento de la proyección de dicha envolvente.
- Construcciones exteriores a la edificación siempre y cuando estén descubiertas.

5.4. Condiciones de uso y edificación (conforme al artículo 1.6). Son las expuestas en los apartados 4 y 5 de esta memoria.

En la solicitud de licencia o licencias urbanísticas para la edificación, se adjuntarán memoria y planos justificativos de la asignación de edificabilidad (m.² de techo construidos) para cada edificio o fase de construcción.

6. Ejecución del plan.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 y concordantes de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se prevé la ejecución del planeamiento en el ámbito de la presente modificación mediante el régimen de actuación aislada.

En Valencia, a nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete.-Los redactores, Jorge Anglada Such, Cantos-Anglada, S. L., abogado; Francisco J. Tomás Bernat, arquitecto.