


VALENCIA. -- El presente Documento fue aprobado provisionalmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de mayo de 1998  
Valencia, 11 JUN 1998  
P.D.

  
AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

GENERALITAT VALENCIANA  
APPROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE  
FECHA 23 JUL 1998  
SERVICIO CONSULTA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANO Y TRANSPORTES

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

SITUACIÓN: PARCELA COMPRENDIDA ENTRE AVDA. BALEARES, CALLE PEÑARROCHA, HOTEL MELIÁ REY D. JAIME Y CALLE EN PROYECTO.

JORGE ANGLADA SUCH  
Abogado  
FRANCISCO J. TOMÁS BERNAT  
Arquitecto

PROMOTOR: INICIATIVAS DE LEVANTE, S.L.  
C/ Albacete, 1-3º-6ª

  
AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEJAMENT  
2 OCT. 1998  
REGISTRE D'ENTRADA | 14

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA.

**SITUACIÓN:** PARCELA COMPRENDIDA ENTRE AVDA. BALEARES, CALLE PEÑARROCHA, HOTEL MELIÁ REY D. JAIME Y CALLE EN PROYECTO.

**PROMOTOR:** INICIATIVAS DE LEVANTE, S.L.

## MEMORIA

### 1.- OBJETO Y RÉGIMEN

- 1.1.- Objeto de la modificación.
- 1.2.- Régimen Jurídico.

### 2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- Delimitación del ámbito de la modificación.
- 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 2.3.- Superficies de actuación en función de los usos previstos por el P.G.O.U.
- 2.4.- Edificabilidad asignada por el PGOU.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- Antecedentes de planeamiento. Justificación de la modificación.

### 4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA

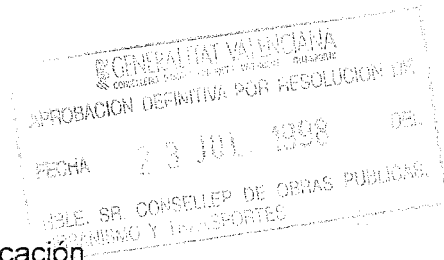
- 4.1.- Ordenación cuyo emplazamiento es vinculante
- 4.2.- Ordenación cuyo diseño y emplazamiento no es vinculante y puede ser modificado en tramitación de licencias

### 5.- ORDENANZAS (Conforme art. 1.7 del P.G.O.U.)

- 5.1.- Régimen urbanístico del suelo. Determinaciones sobre usos y destino del suelo.
- 5.2.- Condiciones de la parcela. Alineaciones y rasantes.
- 5.3.- Condiciones de forma y volumen de los edificios.
- 5.4.- Condiciones de uso y edificación. (conforme art. 1.6)

### 6.- EJECUCIÓN DEL PLAN

EMERGENCIA.—El presente Documento fue aprobado provisoriamente  
por el Dto. 10. Ayuntamiento Illicito, en sesión de 29 de mayo de 1998  
Y el Sr. CONSEJER DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES  
P.D.



## PLANOS

---

### 1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1.0.- Plano de situación E.: 1/25.000
- 1.1.- Calificación del suelo según P.G.O.U. (Plano B) E.: 1/5000.
- 1.2.- Estructura urbana según P.G.O.U. (Plano C) E.: 1/2000
- 1.3.- Estructura de la propiedad del suelo. E.: 1/750
- 1.4.- Delimitación, Calificación del suelo y estructura urbana, según P.G.O.U. en función de planos B y C, y alineaciones facilitados por Servicios de Planeamiento. E.:1/500
- 1.5.- Plano Topográfico actual. E.:1/750
- 1.6.- Plano Catastral. E.:1/500
- 1.7.- Informe Municipal de Circunstancias Urbanísticas

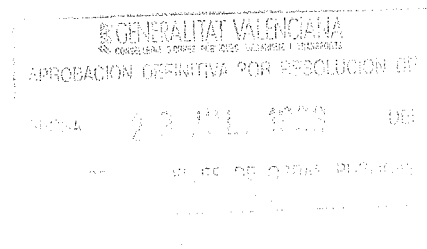
### 2.- PLANOS DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

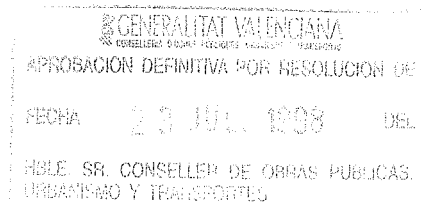
- 2.1.- Planos de calificación del suelo según P.G.O.U. y según modificación (Planos B).
- 2.2.- Planos de estructura urbana según P.G.O.U. y según modificación (Planos C).
- 2.3.- Detalle estructura urbana, Alineaciones y rasantes
- 2.4.- Justificación de la edificabilidad
- 2.5.- Perspectivas del conjunto.
- 2.6.- Documentación fotográfica

## ANEXO

---

- A1.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR
- A2.- PLANO DE CESIONES Y DELIMITACIÓN DEL AREA A URBANIZAR





## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA.

SITUACIÓN: PARCELA COMPRENDIDA ENTRE AVDA. BALEARES, CALLE PEÑARROCHA, HOTEL MELIÁ REY D. JAIME Y CALLE EN PROYECTO.

PROMOTOR: INICIATIVAS DE LEVANTE, S.L.

## MEMORIA

## 1.- OBJETO Y RÉGIMEN

### 1.1.- Objeto de la Modificación.

Es objeto del presente documento la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de Diciembre de 1.988, en el ámbito comprendido entre la Avda. Baleares, calle Peñarrocha, Hotel Meliá Rey D. Jaime y calle en proyecto.

En concreto, a través de la presente modificación se pretende proceder a la sustitución justificada de la calificación del suelo establecida en los Planos B del PGOU de Valencia a las parcelas objeto de este documento, de terciario (TER-3 y TER-2B) al de Edificación Abierta (EDA).

Consecuentemente con dicho cambio de calificación, la modificación conlleva, asimismo, cambios en la estructura urbana del ámbito de la misma (Planos C),-ordenación pormenorizada-, que afectan a las alineaciones, ocupación, distribución y caracterización de los espacios libres (de uso público y privado), régimen de alturas y normas urbanísticas, a fin de atemperarse a las características tipomorfológicas de la nueva calificación, ajustándose a la normativa correspondiente.

Todo ello sin alteración de la edificabilidad asignada por el PGOU.

### 1.2.- Régimen Jurídico.

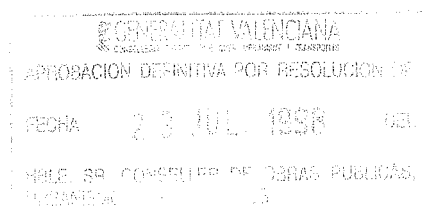
De conformidad con el artículo 35.1 de la L.R.A.U. corresponde a los Municipios elaborar, modificar o revisar sus respectivos Planes Generales, determinación que no excluye la posibilidad de que el procedimiento pueda iniciarse a solicitud particular, como forma de participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico (art. 5 LRAU), tratándose de una modificación puntual, de carácter aislado y escasa relevancia tanto por su ámbito como por su contenido.

El procedimiento a seguir se determina en los artículos 38 y 39 de la LRAU, por remisión del artículo 55 nº 1 de la LRAU:

*"El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12 E) o 54 de ésta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal."*

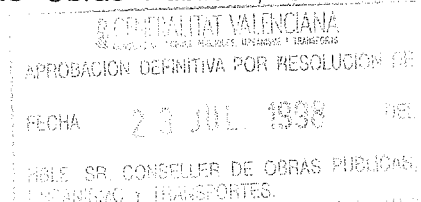
Dado el objeto de la modificación no será necesario para la tramitación de la misma, por no darse las circunstancias que los motivan:

- La consulta con los municipios colindantes.
- Las consultas con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados.



El documento de modificación puntual del Plan General, contiene la presente Memoria Informativa y Justificativa así como los Planos de Información y Ordenación preceptivos necesarios y adecuados a la modificación propuesta.

No incorpora, por consiguiente, Estudio de Impacto Ambiental ni documento de Homologación, el cual no es preceptivo de conformidad con la Instrucción de Planeamiento aprobada por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 29 de Marzo de 1.993.



## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- Delimitación del Ámbito de la Modificación. (Plano 1.4)

El ámbito objeto de la modificación se clasifica por el PGOU de Valencia como suelo urbano con calificación de TER-3 y TER-2-B. Linda:

- a.- Al Norte.- En línea de 63,20 m Avda. Baleares.
- b.- Al Sur: En línea de 54,08 m, Calle Peñarrocha y chaflán de 8 m con C/ en Proyecto.
- c.- Al Este: C/ en Proyecto en longitud de 61,89 m.
- d.- Al Oeste: Hotel Meliá Rey D. Jaime, en línea quebrada de 46,01 m.

### 2.2.- Estructura de la Propiedad del suelo. (Plano 1.3)

De la información aportada por la promotora, el suelo objeto de la presente modificación pertenece a dos propietarios en la siguiente proporción:

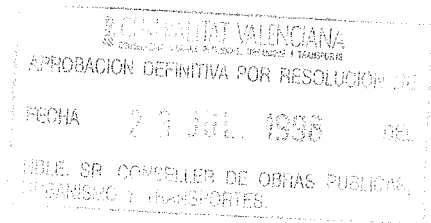
- Iniciativas de Levante, S.L. .... 3.256,36 m<sup>2</sup>
- Hotel Meliá Rey Don Jaime ..... 35,75 m<sup>2</sup>

Ambos propietarios tienen convenido la regularización de sus propiedades a resultas de la modificación en lo afectante a la medianera del hotel con la propiedad de Iniciativas de Levante, S.L.

### 2.3.- Superficies de Actuación en función de los usos asignados. (Plano 1.4)

A partir de la información digitalizada contenida en el Informe Municipal de Circunstancias Urbanísticas (Plano 1.7), facilitado por la Sección Municipal de Planeamiento, se definen las siguientes superficies:

- 2.3.1.- Superficie total parcela ..... 3.292,11 m<sup>2</sup>
- 2.3.2.- Pormenorizada en la parcela (Planos de estructura urbana- Planos C y Plano 1.4)
  - Con asignación de uso terciario TER 2-B ..... 2.167,17 m<sup>2</sup>
  - Con asignación de uso terciario TER-3 ..... 1.124,94 m<sup>2</sup>



## 2.4.- Edificabilidad Asignada por el PGOU.

### 2.4.1.- En calificación TER-3

De conformidad con el artículo 6.48. 4 a) de las Normas Urbanísticas del PGOU, la edificabilidad se establece mediante las alineaciones y número de plantas definidas en el Plano C.

Superficie en TER-3..... 1.124,94 x 6 = 6.749,64 m<sup>2</sup>/t.

### 2.4.2.- En calificación TER-2B

El art. 6.47.5 a) de las Normas del Plan General, para la subzona TER-2B se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

El artículo 5.28.2 b) determina que el "*coeficiente de edificabilidad neta se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos*".

Superficie en TER-2B ..... 2.167,17 x 1,40 = 3.034,04 m<sup>2</sup>/t.

TOTAL EDIFICABILIDAD TER-3 + TER-2B ..... 9.783, 68 m<sup>2</sup>/t.

## 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.1.- Antecedentes de planeamiento. Justificación de la modificación.

El PGOU de Valencia aprobado definitivamente en Diciembre de 1.988 asigna a este ámbito la calificación de terciario (TER-2B y TER-3). De conformidad con la misma, queda prohibido el uso residencial.

El uso determinado para la parcela, en base a las previsiones existentes en su momento, se manifiesta, en la actualidad y transcurridos casi nueve años, no ser el más adecuado a las demandas sociales y a la propia evolución que desde entonces ha experimentado la actividad terciaria en nuestra Ciudad.

Si bien la teleología del planificador fue la de resolver un problema de hecho, previendo las posibles necesidades de ampliación de la actividad hotelera existente en la manzana y/o el establecimiento de actividades comerciales en relación con el mismo, -en un ámbito antes destinado a industrias y almacenes-; es lo cierto que en este momento no sólo se ha evidenciando la vocación residencial de la zona, con una fuerte demanda de la población que la elige para vivir, que ha provocado un gran desarrollo y previsión de consolidación en un breve plazo de tiempo; sino que han fracasado las escasas iniciativas tendentes a implantar los usos asignados a la parcela por el Plan General, al haber aumentado desde entonces espectacularmente la oferta hotelera en la Ciudad, prácticamente saturada, que ha llevado al hotel existente a rechazar su ampliación, y no quedando tampoco avalada por la promoción privada la implantación de otras

actividades terciarias por la propia dinámica y evolución del sector y de la política comercial, resultando así, en la actualidad, una calificación obsoleta y carente de virtualidad.

Se propone, por tanto, la recalificación de la parcela a zona de Edificación Abierta, actualizando su destino urbanístico, con mantenimiento del aprovechamiento lucrativo privado cuya concreción sobre la misma se desarrolla conforme a la ordenación que se propone en los planos adjuntos, junto con las especificaciones que se incorporan al presente documento.

La recalificación planteada se estima la más conveniente por cuanto no sólo comporta la mejora de los terrenos directamente afectados sino del entorno inmediato en el que se integra, y por tanto de la calidad ambiental, del bienestar de la población y del interés público; así la ordenación propuesta:

1. Crea un espacio libre privado de uso público de aproximadamente el 20% de la superficie total de la parcela.

En la ordenación del vigente PGOU no existe suelo de destino público, ni se prevén espacios libres.

Si bien no es de aplicación el apartado 3 del art. 55 de la LRAU, al no aumentarse el aprovechamiento lucrativo privado del terreno, -por cuanto no se altera la edificabilidad asignada por el PGOU-, ni desafectarse suelo de destino público; como consecuencia de la modificación se establece el uso público de aproximadamente una superficie de 690 m<sup>2</sup> de espacio libre de titularidad privada contiguo al vial En Proyecto, lo que supone una mejora evidente de la calidad ambiental por su disfrute colectivo, mejorando, asimismo, las condiciones del vial y las de iluminación y vistas de los edificios colindantes.

Este espacio libre se localiza al linde este de la parcela, adosándose a lo largo de la calle En Proyecto. Localización que viene justificada por la conveniencia de dotar de mayor amplitud visual al vial de menor sección de los circundantes. En esta zona se mantiene reserva de dominio y uso en superficie para accesos a la parcela, permaneciendo, asimismo de propiedad privada el subsuelo para destinarlo a aparcamiento.

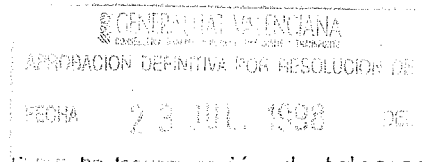
Además se determina un espacio libre de titularidad y uso privado de 1.056 m<sup>2</sup>, que sumados a los anteriores suponen la creación de 1.746 m<sup>2</sup> de espacio libre. Estando prevista la edificación de aproximadamente 70 viviendas, con una ocupación de 3 personas por vivienda, supone un ratio de más de 8 m<sup>2</sup> de espacio libre por habitante.

- 2.- El proponente asume el siguiente compromiso de urbanización

A fin de que quede completada la urbanización de la Calle Peñarrocha hasta su enlace con la Avda. de Baleares, y por el marcado interés público de dicha conexión, el proponente de la presente modificación se compromete a la urbanización, a su costa, del tramo de la Calle Peñarrocha necesario para la total apertura de la misma, delimitado por el ámbito vial del edificio de la Alcoholera; el ámbito vial del edificio objeto de la presente modificación; el ámbito definido por la actuación M-7 y la fachada del Hotel Meliá Rey D. Jaime a dicha calle, lo que excede de su obligación legal de urbanizar su ámbito vial de servicio.

RECEIVED  
 2018 JUN 28 10:18  
 MUNICIPALIDAD DE VALLEJO  
 DIVISION DE REGISTRO Y CATASTRO  
 CALIFICACION DEFINITIVA POR RECOLECCION DE AGUAS  
 AL CONCEJAL DE ORDEN URBANISTICO  
 CONCEJAL DE TELECOMUNICACIONES





A tal efecto se adjunta documento acreditativo de la asunción de tales compromisos (véase ANEXO), sin perjuicio de su formalización en los términos que exija el Ayuntamiento.

- 3.- Posibilita la pronta ejecución del planeamiento, tanto del cumplimiento del deber de edificar como la conexión con la urbanización del entorno.
- 4.- El uso que se pretende implantar es el adecuado para el entorno actual de la zona, la demanda del mismo así lo ratifica.
- 5.- La posibilidad de implantar el uso, soluciona un problema de estética urbanística, creado por la inviabilidad de implantar el uso previsto en el Plan lo que ha motivado una situación de abandono de la parcela.
- 6.- El volumen atribuido a la parcela no supera el característico que dentro de ordenación existe en su entorno ni aumenta el de la ordenación anterior, ajustándose y acomodándose al consolidado.
- 7.- La solución planteada regulariza la medianera con el Hotel Rey Don Jaime, impidiendo su visión, y proporciona continuidad volumétrica a dicha edificación.

#### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA**

La ordenación pormenorizada define un solo edificio destinado a uso global dominante residencial plurifamiliar (Rpf), fijándose las alineaciones y rasantes, ordenándose los volúmenes y alturas construibles, definiéndose la morfología de las construcciones que se regulan mediante las Ordenanzas y fijándose gráficamente los parámetros compositivos mediante los paramentos envolventes del volumen edificable.

La ordenación, pese a limitarse a la parcela objeto de modificación, viene condicionada por la configuración volumétrica del conjunto de la manzana que forma junto al hotel adyacente.

Tanto la Avenida de Baleares, como la calle Peñarrocha constituyen por sus dimensiones los ejes estructurantes de la ordenación, disponiéndose, por tanto, la edificación siguiendo sus alineaciones y proporcionando continuidad al volumen del edificio colindante. De este modo, se proporciona terminación al conjunto de la manzana y continuidad al trazado de dichos viales.

La calle En proyecto tiene un carácter de vial de servicio y acceso a la edificación, por lo que la ordenación en la parcela se configura abierta a dicha calle, con los espacios libres volcados sobre la misma.

A fin de impedir la visión desde vía pública de la actual medianera del edificio colindante del Hotel, se dispone un cuerpo de edificación con fachada al interior del espacio libre, adosado a dicha pared medianera.

A los efectos de proporcionar continuidad espacial al volumen del edificio colindante, se dispondrán cuerpos volados cerrados a lo largo de la Avenida de Baleares y la calle Peñarrocha, sin que ello represente un incremento del techo edificable. Dispondrán de la misma longitud de vuelo que el actual (1,00 m.), y el volumen resultante quedará

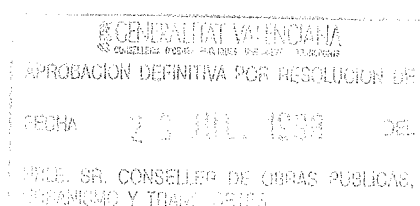
enrasado al existente por sus extremos superior e inferior. De conformidad y en aplicación de lo dispuesto en el art. 6.25, apartado 9.a), inciso final, de las Ordenanzas particulares de EDA, la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el plano C) que a tal efecto se realicen, pudiendo efectuarse tal compensación en cualquier otro plano de fachada del edificio.

#### 4.1.- Ordenación vinculante

- Ubicación: La edificación se dispondrá ajustada a las alineaciones de las Calles Avda. Baleares y calle Peñarrocha y la medianera del Hotel Rey D. Jaime. Las alineaciones de fachada limitan y definen la ocupación y volumen máximo para la edificación, tanto en planta como en altura, configurando a partir de la primera planta, cuerpos volados en las fachadas a estas calles.
- Alturas: El número máximo de plantas será de 8, sin perjuicio de practicar retranqueos a partir de la planta 5ª, a efectos de la definitiva configuración volumétrica y compositiva de la edificación
- Edificabilidad: 9.783,68 m<sup>2</sup> techo, que no podrán ser rebasados en ningún caso. A los efectos del cómputo de dicho techo, se considerará el 100% de la superficie cerrada y cubierta y el 50% de la superficie abierta y cubierta, en los términos indicados en el art. 5.22 de las NN.UU.
- Plantas bajas: Serán diáfanas en su totalidad, excepto núcleos de acceso y comunicación y elementos comunes del edificio. Su altura será la resultante de enrasar su forjado de techo con el correspondiente del voladizo del edificio colindante (Hotel Rey D. Jaime). Siendo de aplicación las determinaciones de art. 5.22.2 de las Normas Urbanísticas.
- Cuerpos volados: La configuración del volumen de los cuerpos volados recayentes a Avda. de Baleares y calle Peñarrocha deberá ajustarse en altura (enrase superior e inferior) a los correspondientes voladizos del edificio colindante, con una longitud máxima de vuelo de 1,00 m., autorizado por las Normas particulares de EDA.

#### 4.2.- Ordenación cuyo diseño y emplazamiento no es vinculante y puede ser modificado en tramitación de licencias.

- Alineación interior: (Recayente a espacio libre privado). Solamente se considera vinculante a los efectos de alineación máxima que la edificación no podrá sobrepasar, permitiéndose retranqueos con respecto a la misma en cualquier planta a partir de la 5ª.
- Accesos de circulación rodada desde calle en proyecto a plantas bajo rasante
- Accesos peatonales a plantas bajo rasante, a través de Espacio libre de uso público.
- Disposición de elementos comunes en planta baja
- Expresión gráfica de la ordenación en las perspectivas.



## 5.- ORDENANZAS (Conforme al Art. 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 art. 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 art. 7.8.2 (Del), de las NN.UU., a excepción de las zonas destinadas a accesos a plantas bajo rasante.

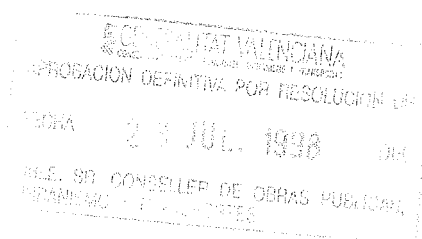
El régimen de usos que se establece estará sujeto a las condiciones de compatibilidad del art. 6.23.4.

### 5.2.- Condiciones de la parcela. Alineaciones y rasantes. Art. 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 Avda. 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. Art. 6.25.

#### 5.3.1.- Altura de cornisa. Enrase de cornisas. (art. 6.25.3)

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

#### 5.3.2.- Tolerancia de Alturas. (art. 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 Avda. de Baleares y Calle Peñarrocha.

#### 5.3.3.- Planta baja. (art. 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% 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. Así mismo, 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 (art. 6.25.9)

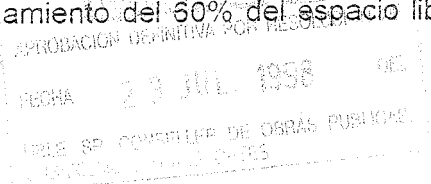
Se dispondrán cuerpos volados cerrados a partir de planta primera, en toda la longitud de las fachadas a Calle Peñarrocha y Avda. Baleares, con una longitud máxima de un metro, sin que ello represente un incremento del aprovechamiento. El volumen resultante en voladizo se enrasará por su parte inferior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

#### 5.3.5.- Construcciones por encima de la altura. (art. 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, o la que regulen las normas específicas correspondientes.

#### 5.3.6.- Construcciones bajo rasante. (arts. 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 PGOU vigente, garantizándose mediante una capa de tierra de al menos 40 cm. de espesor, medidos sobre forjado, el ajardinamiento del 60% 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% 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 art. 1.6)

Son las expuestas en los Apartados 4 y 5 de esta memoria.

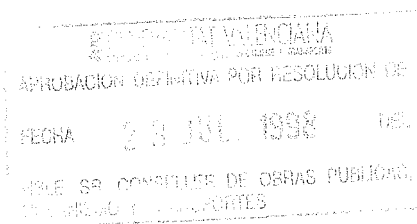
En la solicitud de licencia o licencias urbanísticas para la edificación, se adjuntarán memoria y planos justificativos de la asignación de edificabilidad (m2 de techo construidos) para cada edificio o fase de construcción.

### 6.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

De conformidad con lo previsto en el art.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.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado provisionalmente  
 por el Sr. Sr. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 29 de mayo de 1998  
 P.D.

En Valencia a 9 de diciembre de 1997.



Los redactores

Jorge Anglada Such  
 CANTOS-ANGLADA, S.L.  
 abogado

Francisco J. Tomás Bernat  
 arquitecto

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA.**

**SITUACIÓN:** PARCELA COMPRENDIDA ENTRE AVDA. BALEARES, CALLE PEÑARROCHA, HOTEL MELIÁ REY D. JAIME Y CALLE EN PROYECTO.

**PROMOTOR:** INICIATIVAS DE LEVANTE, S.L.

## **PLANOS**

---