

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.

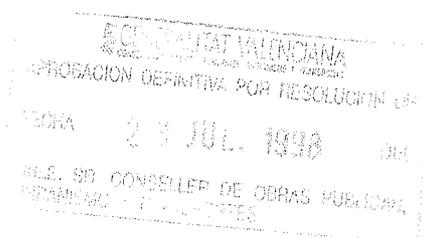
El régimen de usos que se establece estará sujeto a las condiciones de compatibilidad del art. 6.23.4.

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)

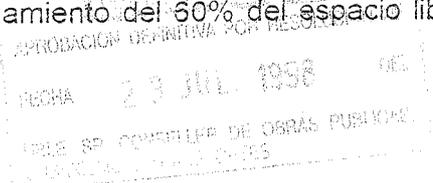
Se dispondrán cuerpos volados cerrados a partir de planta primera, en toda la longitud de las fachadas a Calle Peñarrocha y Avda. Baleares, con una longitud máxima de un metro, sin que ello represente un incremento del aprovechamiento. El volumen resultante en voladizo se enrasará por su parte inferior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

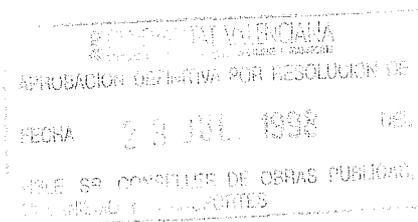
5.4.- Condiciones de uso y edificación. (conforme al art. 1.6)

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.

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