



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de la Modificación "Avda. Gaviotas" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, que fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 29 de diciembre de 1.997, es copia del original aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha **9 de julio de 1.998**.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

SITUACIÓN: SECTOR DELIMITADO POR AVDA. DE LAS GAVIOTAS Y LINEA MARÍTIMO TERRESTRE ENTRE AREAS PS4-8 (CIVISA) Y PS3-8

PROMOTOR: "COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A." (CIVISA).

M E M O R I A

REGIMEN Y OBJETO

- 1.- Régimen Jurídico
- 2.- Objeto de la Modificación

A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- Delimitación del ámbito de Modificación. Definición del Sector.
- A.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
- A.3.- Superficies de actuación en función del uso asignado.
- A.4.- Edificabilidad asignada por el P.G.O.U. en calificación TER-2B

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- B.1.- Antecedentes de Planeamiento. Justificación de la modificación de calificación de suelo.
- B.2.- Justificación de Modificación de los planos de estructura urbana.
- B.3.- Zonificación TER-3 y EDA.
- B.4.- Parcelación y techo edificable.

C.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA E.D.A.

- C.1.- Ordenación cuyo emplazamiento es vinculante (plano 2.4)
- C.2.- Ordenación cuyo diseño y emplazamiento no es vinculante y puede ser modificado en tramitación de licencias (plano 2.5)

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

- D.1.- Régimen urbanístico del suelo.- Determinaciones sobre uso, destino del suelo y edificación.
- D.2.- Ordenanzas particulares dimanantes de la Modificación puntual del P.G.O.U. que se insta. Normas de edificación.
- D.3.- Condiciones de uso y edificación (conforme art. 1.6)

E.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

- D.1.- Desarrollo (conforme art. 1.4)
- D.2.- Ejecución (conforme art. 1.5)



ANEXO A LA MEMORIA

FOTOCOPIA ALINEACIONES.- Facilitada por los Servicios de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento.

PLANOS

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1.1.- Emplazamiento en relación con la CIUDAD.
- 1.2.- Planos de calificación del suelo y de estructura urbana, según P.G.O.U. (Planos B y C).
- 1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 1.4.- 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.

2.- PLANOS DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO.

- 2.1.- Planos de calificación del suelo y de estructura urbana según P.G.O.U. y según modificación (Planos B y C).
- 2.2.- Calificación del suelo y estructura urbana según modificación del P.G.O.U.- Cesiones.- Red viaria.- Edificabilidad.-
- 2.3.- Ordenación.- Parcelación y usos pormenorizados.
- 2.4.- Ordenación.- Alineaciones.- Edificación.-
- 2.5.- Accesibilidad y entorno (pl. baja no vinculante)
- 2.6.- Cubierta. Normativa para construcciones por encima de la altura.
- 2.7.- Justificación edificabilidad E.D.A.
- 2.8.- Perspectivas. No vinculante.

BUROCRACIA. - El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Diciembre de 1997
Valencia, 9 de enero de 1998
El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

SITUACIÓN: SECTOR DELIMITADO POR AVDA. DE LAS GAVIOTAS Y LINEA MARÍTIMO TERRESTRE ENTRE AREAS PS4-8 (CIVISA) Y PS3-8

PROMOTOR: "COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A." (CIVISA).

ANTECEDENTES

- 1.- En 1 Agosto 96 la entidad Compañía Valenciana de Viviendas S.A., aportó ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, la documentación necesaria para solicitar la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el Sector delimitado por Avda. de las Gaviotas y línea marítimo terrestre entre áreas PS-8 y PS3-8.

Como consecuencia del informe emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 30-Sep.96 y a fin de intentar una mejor adecuación de la composición volumétrica en el Sector en función de los criterios expuestos por la Sección de Planeamiento, se procedió a presentar y exponer TRES alternativas que modificaban el régimen de alturas de cornisa de la edificación a desarrollar y la ubicación de las edificaciones dentro del mismo sector.

Dichas alternativas fueron comunicadas al Director - Conservador del Parque Natural de la Albufera y aportadas, para su consideración y elección, ante el Excmo. Ayuntamiento en 6-Febrero 97.

- 2.- Por acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 10-Marzo 97, fué elegida la ALTERNATIVA 1, por lo que se procede, a modificar la documentación presentada en 1-8-96, manteniendo en ella todas las consideraciones allí expuestas en orden a su justificación, cambio de uso, diseño de red viaria, espacios libres de cesión y edificabilidad y cuantas consideraciones se hacían con las salvedades que introduce la solución elegida.

A tal fin se aporta nueva documentación global unificada que recoge en su conjunto la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. en el Sector delimitado, con inclusión de la alternativa que aceptó la Comisión Informativa de Urbanismo.

Esta alternativa rompe con el efecto pantalla de la edificación desarrollada en la solución inicial y proporciona un efecto de calado entre playa e interior. Se desarrolla en dos conjuntos de edificación a ejecutar por fases, con alturas máximas de 5 a 7 plantas, alcanzando esta última en zona central de la parcela.

Mantiene las plantas bajas diáfanos, a excepción de los laterales de las edificaciones junto a calles donde se desarrollan viviendas en planta baja.



MEMORIA

REGIMEN Y OBJETO

- 1.- Régimen Jurídico. Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de Diciembre de 1.988.

Es de aplicación a la presente modificación el régimen legal establecido en la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en particular su art. 55.1 que permite el cambio o sustitución de determinaciones de los planes, si bien exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

Corresponde a los Municipios elaborar, modificar o revistar sus respectivos Planes Generales, de conformidad con el art. 35.1 de la Ley citada.

Tratándose de una modificación puntual, de escasa relevancia, tanto por el ámbito afectado como por el contenido de la misma, no se requiere la evacuación de consultas con Municipios colindantes, no obstante la tramitación de la presente modificación se realiza conforme a lo establecido en el art. 38 de la LRAU.

El expediente 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 1.996.

- 2.- Objeto de la Modificación.

En función del Art. 0.6 del P.G.O.U. vigente, y con objeto de proceder a la consolidación definitiva del sector, se propone a la Corporación Municipal que conceda trámite a esta Modificación Puntual del P.G.O.U., en el ámbito de referencia.

Dado que el P.G.O.U. de Calificación de Suelo (Planos B) considera este Sector con afección de uso TER-2B, se solicita su cambio de calificación a EDA.

Esta modificación conlleva, asimismo, cambios en los planos de, Estructura Urbana (Planos C) en:

Alineaciones
Red Viaria
Incremento de espacios libres de uso público

No se altera la edificabilidad techo originariamente asignada al Sector en su calificación como TER-2B, pasando a utilizar la misma edificabilidad para el SECTOR una vez modificada su calificación.



A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- Delimitación del ámbito de Modificación. Definición del Sector.

Ámbito clasificado como SUELO URBANO. Linda :

- a.- Al Norte.-Desde carretera Avda. de las Gaviotas hasta deslinde Marítimo terrestre vigente, con:
- Linde de vallado de parcela correspondiente a Area PS4-8 y espacio de uso público cedido por Área PS4-8.
 - Conexión con red viaria RV-4 realizada en PS4-8.
- b.- Al Sur.- Desde carretera Avda. de las Gaviotas hasta deslinde MarítimoTerrestre vigente con :
- Linde vallado con parcelas de Area PS3-8.
- c.- Al Este.- Entre área PS4-8 y PS3-8.
Linde con línea marítimo terrestre.
- d.- Al Oeste.- Entre área PS4-8 y PS3-8.
Linde con carretera Avda. de las Gaviotas y delimitación de suelo urbano.

A.2.- Estructura de la propiedad del suelo.- (Plano nº 1.3).

A resultas de la información suministrada por CIVISA sobre títulos de propiedad de suelo dentro del ámbito de actuación, existen los siguientes propietarios de suelo:

A.- Propiedad de CIVISA

A.1.- Parcela adquirida a Banco Popular (Hotel Recatí)	15.657'26 m ²	
A.1 y A.3.-	922'62 m ²	
Total propiedad CIVISA ...		16.579'88 m ²

B.- Propiedad de CIVISA y otros.

Parcela donde se ubica unidad depuradora al servicio del área PS4-8	580'22 m ²
--	-----------------------

C.- Propiedad MUNICIPAL.

C1.- Suelo cedido para ámbito vial de servicio en tramitación licencia Nuevo Hotel Recatí ..	3.136 m ²	
C2.- Suelo dotacional cedido en tramitación licencia Nuevo Hotel Recatí	1.396 m ²	
C3.- Suelo cedido en Proyecto Compensación área PS4-8.	1.206'40 m ²	
Total propiedad Municipal		5.738'40 m ²



D.- Carretera NAZARET - OLIVA 1.545 m²

A.3.- Superficies de actuación en función del uso asignado.- Plano nº 1.4.

A partir de la información de alineaciones facilitada por la Sección Municipal de Planeamiento, se definen las siguientes superficies:

3.1.- En el ámbito del Sector. (Plano de Calificación del Suelo.- Planos B) Sup. = 24.442' 65 m².

3.2.- Pormenorizada en el ámbito del Sector (Plano de Estructura Urbana.-Planos C).

3.2.1.- Con asignación de uso terciario TER 2-B ... 12.835'43 m²

3.2.2.- Con asignación de uso espacios libres de
uso privado 1.477'32 m²

SUPERFICIE TOTAL NETA CON
ASIGNACIÓN EDIFICABILIDAD 14.312'75 m²

3.2.3.- Con asignación de uso espacios libres de
uso público 3.278'50 m²

3.2.4.- Red viaria.

3.2.4.1.- En linde con Area PS4-8.

a. - Calle peatonal urbanizada por CIVISA
en P.E.R.I. PS4-8 y propiedad municipal . 900' -

b.- En resto calle peatonal hasta carretera
Avda. Gaviotas 802' -
Suma..... 1.702' -

3.2.4.2.- Entre delimitación de parcela
y carretera Avda. Gaviotas 3.604' 40

3.2.4.3.-

Carretera NAZARET - OLIVA

En Avda. de las Gaviotas..... 1.545' -

Total en red viaria 6.851' 40 m²

TOTAL 24.442' 65 m².

A.4.- Edificabilidad asignada por el P.G.O.U. en calificación TER - 2B.-

En función del art. 6.47.5.a), el Plan General establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1' 40 m²t / m²s.

El art. 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".



La superficie neta de la parcela es :

En parcela edificable	12.835'43 m ²
En espacio libre de uso privado	1.477'32 m ²
Total	14.312'75 m ²

Por lo que la edificabilidad asignada por el actual P.G.O.U, es de :

14.312' 75 m² x 1' 40 m² t./ m² s. = 20.037' 85 m² techo, asimilada a 20.000 m² de techo edificable.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1.- Antecedentes de Planeamiento. Justificación de la modificación de calificación de suelo.

El P.G.O.U. aprobado definitivamente en Dic. 1988 asigna a este ámbito la calificación de TER-2B. De conformidad con la misma, queda prohibido el uso residencial.

Obedeciendo la calificación al uso que de hecho tenía el suelo, la inadecuación de la edificación e instalaciones existentes condujeron al cese de la actividad que se desarrollaba de modo casi simultáneo a la aprobación del P.G.O.U.

Gran parte de este sector estaba, con anterioridad al P.G.O.U. vigente, ocupado por construcción e instalaciones del HOTEL RECATÍ, que quedaron totalmente obsoletas. Diversas entidades que han intentado mediante distintas actuaciones, mantener el uso asignado (incluso con petición y concesión de licencia de obras) durante el transcurso de tiempo que media desde la aprobación del P.G.O.U., han fracasado en su intento.

Asimismo, con el desarrollo de la ciudad, se ha incrementado notablemente la oferta hotelera, en suelo urbano, dado que el foco de atracción hotelera en Valencia reside primordialmente en la ciudad, y no en la playa.

En su momento, por falta de competencia hotelera, la existencia del Hotel Recatí, sin densidad de edificación a su alrededor, fué un hecho que marcó una época en la ciudad. El P.G.O.U. intentó, en su día, mantener esta preexistencia, dada su importancia emblemática, y lo dejó aislado entre dos áreas de EDA.

La consecuencia ha sido :

- a.- Que el Hotel Recatí, se derribó, por el deterioro de sus instalaciones.
- b.- Que la Ciudad ha incrementado su oferta hotelera.
- c.- Que se han consolidado como EDA los sectores lindantes con el Hotel.
- d.- Que han fracasado actuaciones anteriores.



- e.- Que la única actuación que había, hubiese sido la Rehabilitación y Remodelación del Hotel existente para mantener un hecho nostálgico, que no ha sido avalado bajo el punto de vista de la promoción privada. tendentes a promocionar un nuevo Hotel.

Esta propuesta de Modificación del Plan General, tiene por objeto, mediante la modificación de la calificación del suelo, posibilitar el uso de apartamentos en régimen de explotación comunitaria (Rpf), por cuanto:

- a.- Hace factible la edificación de apartamentos, en régimen de comunidad.
- b.- El régimen de explotación hotelera, no es factor conceptual fundamental ni característico, en terminos urbanísticos.

B.2.- Justificación de Modificación de los planos de estructura urbana:

2.1.- Red Viaria. (Plano 1.4)

En la hoja nº 133 del P.G.O.U., completado detalladamente por la información sobre alineaciones facilitada por el servicio municipal de planeamiento, se determina:

- a.- Vía R.V - 4, de 33 mts de anchura en paralelo a eje de carretera y a partir del mismo.
- b.- Vía R.V - 4, de 16 mts de anchura de acceso rodado, perpendicular a la anterior, y paralela a la valla de delimitación del área PS4 - 8.
Esta vía intercomunica los accesos por Avda. de las Gaviotas con zona de espacios libres de uso público y Paseo Marítimo en proyecto.
La red viaria diseñada en el plano de estructura urbana plantea la siguiente problemática:

2.1.1.- Longitudinalmente.-

La anchura de 33 mts. a partir del eje de carretera dificulta considerablemente la conexión con la calle de servicios, ya realizada en el ámbito del P.E.R.I. PS4 - 8 y que dispone de una separación a alineaciones exteriores de parcelas de 25 mts.

La actuación para ubicar la unidad depuradora fué aprobada en el P.E.R.I. PS4-8 a una distancia de 25 mts del eje de la carretera, por lo que queda fuera de alineación, con ocupación de espacios de cesión, en una profundidad de 8 mts. en toda la longitud de parcela.

2.1.2.- Transversalmente.-

La anchura de 16 mts, con acceso rodado, desde la anterior hasta los espacios libres de uso público, genera un fondo de saco en detrimento de los accesos peatonales a la playa.
Se dificulta la conexión con el Paseo Marítimo en Proyecto de 10 mts de anchura y de tránsito peatonal.



Queda, asimismo, fuera de ordenación la unidad depuradora, a la que se hace referencia en el punto anterior, en una profundidad de 8 mts. en toda la longitud de parcela.

2.2.- Modificación de la red viaria.- (Plano nº 2.2)

A fin de obviar estas circunstancias, y dado que en el P.E.R.I del área PS4-8 se proyectó y ejecutó calle peatonal de calado hacia el espacio dunar y playa en el eje de su ámbito (no previsto en el P.G.O.U.), se plantea en este sector una actuación similar a la anterior, con dos calles peatonales de calado que sustituyen a la de 16 mts. planificada. Se mantiene en su lateral N. la vía peatonal existente, (en conexión con el Paseo Marítimo y espacios libres de uso público) de 8 mts de anchura y se proyecta una nueva vía peatonal de 8 mts. en paralelo al vallado del sector en su linde S.

La existencia de dos vías peatonales de 8 mts en los límites de la parcelación, facilitará la accesibilidad a la playa y permitirá ejecutar el planeamiento en función de las Condiciones de Entorno y Accesibilidad a las Edificaciones impuestas por la O.M.P.I. y la N.B.E. C.P.I. 96, a cuyas directrices deberá ajustar el planeamiento, lo que redundará en beneficio de las condiciones de accesibilidad al área PS3-8.

- Dado que no existe disminución de plazas de aparcamiento exterior, por cuanto se han planificado el mismo número de plazas en la banda de 25 mts frente al área PS4-8 que en la de 33 mts (P.G.O.U.), y siendo más coherente la interconexión de ambas, se propone mantener la misma anchura con respecto al eje de la carretera que en la actuación anterior.
- Esta actuación en la red viaria, conlleva no dejar fuera de ordenación la unidad depuradora, actualmente en servicio, por lo que la intervención en la totalidad del Sector se podrá realizar de manera inmediata.

2.3.- Espacios libres de uso público.- (Plano 2.2)

- a.- Como consecuencia de la modificación de anchura en red viaria paralela a Avda. de las Gaviotas (de 33 a 25 mts), se incrementan los espacios libres de uso público en 840'32 m². En esta zona se mantiene reserva de dominio para accesos a la parcela A.
- b.- Se modifica el uso de espacios libres al E. de la parcela A, con lo que 1.477'32 m² cambian el uso de espacio libre privado a público.
- c.- Se mantiene el uso de espacio libre público en la misma zona en que lo calificaba el P.G.O.U.
- d.- Se produce, por tanto, un incremento neto de la superficie de espacios libres de uso público, obteniéndose su cesión inmediata con reserva de aprovechamiento y por tanto anticipada a la actuación aislada por la que con posterioridad se ejecuten las obras de urbanización y edificación.



e.- Cesión anticipada:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1.- En cambio de espacio libre de uso privado a público | 1.477' 32 m ² |
| 2.- En espacio libre de uso público del P.G.O.U pendiente de cesión..... | 1.585'21 m ² |
| Total m ² | 3.062'53 m ² |

2.4.- Superficies comparativas de suelo de cesión.-

2.4.1.- En red viaria.- La superficie total de cesión de suelo en ámbito vial de servicio en la nueva ordenación (ancho de vía de circulación paralela a Avda. de las Gaviotas de 25 mts.) es 585'14 m² inferior a la planificada en el P.G.O.U.

2.4.2.- En suelo dotacional para espacios libres de uso público.- La superficie destinadas a espacios libre de uso público en la nueva ordenación se incrementa en 2.317'64 m² respecto a la ordenación vigente (70' 69%). En esta superficie se han incluido 840'32 m² en frente de parcela A (con reserva de acceso a la misma) y que anteriormente formaban parte de la red viaria.

2.4.3.- El conjunto de cesiones en red viaria y dotaciones de espacios libre se incrementa en 1.732'50 m² (20' 18%) con respecto al P.G.O.U. vigente.

2.5.- Los nuevos planos de estructura urbana reflejan, por tanto, las modificaciones en la red viaria, con incremento de los terrenos dotacionales de cesión para uso público y el cambio de calificación de Espacios libres de uso privado a Espacio libre de uso público.

Esta actuación consigue dar coherencia a la nueva red viaria, con accesos peatonales, al N y S. del sector, que enlazan con suelo dotacional de uso público en todo el frente de la parcelación lindante con la playa.

B.3.- Zonificación. TER-3 y EDA.-

La inadecuación de la zonificación TER-2B, no debe suponer la completa desaparición de tales usos, pese a considerarse más adecuada con carácter dominante la de EDA. Se diseñan dos parcelas edificables, sin perjuicio de las normas establecidas en su posible divisibilidad. Una de ellas de 580'22 m² (TER-3) y otra de 12.000'20 m² (EDA). El techo edificable total no rebasa el correspondiente a la zonificación vigente de TER-2B.

B.4.- Parcelación y techo edificable.

4.1.- Parcelación.-

Se delimitan dos parcelas, sin perjuicio de su posible división de conformidad con las normas urbanísticas y ordenanzas particulares.



Parcela A : Ocupa la totalidad neta del sector modificado una vez deducida la superficie ocupada por parcela B y la de los espacios libres de uso privado que han sido objeto de cesión complementaria en función de lo expuesto en B 2.3 de esta Memoria.

Sup. parcela A = 12.000'20 m²

Parcela B: Ocupa idéntica superficie a la actualmente delimitada para la unidad depuradora actualmente en servicio.

Sup. parcela B = 580' 22 m².

4.2.- Edificabilidad asignada a cada parcela.-

Parcela A : Su edificabilidad será la determinada en el punto A 4 de la Memoria, con deducción de la que se establece para parcela B.
Edificabilidad = 20.000 m² - 812 m² = 19.188 m² techo.

Parcela B : Su edificabilidad será la equivalente a la parcela neta por 1'4 m²t / m²s.

580' 22 m² x 1' 4 m² t./ m² s. = 812' 30 m² techo, asimilada a 812' - m² de techo edificable.

4.3.- Edificabilidad asignada a las edificaciones.-

En parcela A.-

Bloque 1.- Ubicado al N de la parcela frente área PS4-8 6.587' - m² techo

Bloque 2.- Ubicado al S de la parcela frente área PS3-8

como valor residual..... 12.601' - m² techo

Edificios complementarios vinculados a viviendas (club social, transformador, etc.) : Su edificabilidad es variable en función de las necesidades. La edificabilidad resultante por estos conceptos se deducirá de la asignada al bloque 2.

En parcela B.-

Se proyecta edificio único de 812 m² de techo edificable.

C.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA E.D.A.

En esta parcela se ubica la totalidad de la edificación residencial concentrada en dos bloques, junto con las instalaciones y edificaciones complementarias al servicio de la edificación residencial que se desarrolla (deportivas, recreativas, transformador, etc).

C.1.- Ordenación cuyo emplazamiento es vinculante.- (Plano 2.4)

La ordenación define dos bloques, creando envolventes de edificación para cada uno de ellos.

Las envolventes de edificación limitan y definen la ocupación y volumen máximo para cada bloque, tanto en planta como en altura. A tal fin se detalla en planos los límites de las envolventes que definen las distancias de la edificación en altura (desde techo de planta baja) tanto de los bloques a las alineaciones exteriores de las parcelas como de los bloques entre sí. Las envolventes de edificios no podrán ser rebasadas en los proyectos objeto de licencia.



BLOQUE I.- Ubicado al N. de la parcela lindante con calle peatonal frente área PS4-8 (CIVISA).
 Altura variable entre 5 y 7 plantas.
 Edificabilidad 6.587' - m2 techo
 Distancia mínima de envolvente a calle peatonal : 6' 20 mts.

BLOQUE II.- Ubicado al S. de la parcela, lindante con calle peatonal frente área PS3-8.
 Altura variable entre 5 y 7 plantas con zona intermedia de 3 y 4 plantas.
 Edificabilidad residencial : 19.188 m2 - Bloque I = 12.601 ' -m2 techo que incluye la edificabilidad dimanente de las diferentes edificaciones complementarias que pudieran realizarse en el conjunto de la parcela EDA.
 Distancia mínima de envolvente a calle peatonal : > 5 mts.

Dichos bloques sitúan sus envolventes a una distancia mínima de su alineación con Avda. de las Gaviotas de 21' - m.

C.2.- Ordenación cuyo diseño y emplazamiento no es vinculante y puede ser modificado en tramitación de licencias. (Plano 2.5)

- Accesos : De circulación rodada : Desde Avda. de las Gaviotas a semisótano de cada uno de los bloques.
 Peatonales : Desde Avda. de las Gaviotas, con itinerario independiente del acceso de vehículos, hasta los bloques de edificación.
 Desde calle peatonal lindante con PS-3, que facilita el acceso directo a playa.
- Aparcamientos exteriores : Junto accesos de circulación rodada.
- Circulación interior : Via de circulación que cumple con la normativa impuesta por la OMPI y CPI 96 sobre medidas de Protección contra Incendios.
 Esta via estará en todo momento libre de obstáculos, y podrá ser modificada en su itinerario siempre y cuando se cumplan las normas establecidas.
- Instalaciones deportivas : Se ubican en la alineación de fachada lindante con Avda. de las Gaviotas (Pistas de Padle-tenis) y entre bloques de edificios (Piscinas).
- Edificio destinado a CLUB SOCIAL (uso recreativo) : Se ubica al E. de la parcela entre bloque de edificación. Se desarrolla en 1 planta y mirador con una previsión de ocupación en planta de 300 m2.
- Edificio destinado a transformador : Se ubica en alineación de fachada Avda. de las Gaviotas junto a calle peatonal lindante con PS.3.
- Edificación residencial en plantas bajas de los bloques de edificación limitada por las envolventes de los mismos : Se prevee la construcción de zaguanes de las edificaciones de los bloques y la ubicación de viviendas en planta baja a las que se accede desde los mismos ó directamente desde el exterior.



Las viviendas en planta baja se ubican en los frentes laterales de la parcela (calles peatonales) por lo que se delimitan zonas de jardín de uso privado para cada una de las viviendas que se desarrollan con vallados de jardín entre las mismas.

Caso de no edificar viviendas en planta baja, su edificabilidad sería asimilada en plantas piso dentro de los límites de las envolventes que se definen para cada bloque.

D.- ORDENANZAS. Conforme al Art. 1.7. del P.G.O.U.

Serán vigentes el conjunto de N.N.U.U. previstas en el P.G.O.U. vigente, tanto en sus ordenanzas generales, como particulares, completadas y complementadas con las determinaciones que se desarrollan en la presente Memoria.

D.1.- Régimen urbanístico del suelo.- Determinaciones sobre uso, destino del suelo y edificación.

D.1.1.- Uso y destino del suelo. (Plano 2.3)

D.1.1.1.-En parcela A. (EDA). Edificación abierta 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 2 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 en el sector (transformador, casetas para depurador piscina etc.). Será factible, por tanto, dentro de los límites de esta parcela, la construcción de Club Social exento, instalaciones deportivas, (tanto cubiertas como al aire libre), bar, vestuarios, etc. ajustadas en su proyecto y diseño a las Ordenanzas Generales y Particulares tanto de Edificación Abierta como del Sector.

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las condiciones de compatibilidad del art. 6.23.4. considerando la ubicación de viviendas en planta baja compatible, por excepción, con las limitaciones establecidas, siempre y cuando los usos a que pudiera destinarse parcialmente dicha planta (conserjería, instalaciones, club social, etc), esten vinculados a la edificación residencial.

Se admite el uso Tre - Actividades recreativas, tanto en edificio exento como en planta baja, en locales cerrados ó al aire libre, siempre y cuando tengan carácter privado al servicio de las comunidades de copropietarios y se destinen a club social, salas de reuniones, juegos, gimnasio, etc.

Se admite el uso deportivo y las instalaciones que lo puedan albergar, siempre y cuando tengan carácter privado, en cualquier zona de la parcela, bajo edificación de bloques ó al aire libre, a excepción de las áreas delimitadas lindantes con vías peatonales laterales.



Se admite el uso de edificio destinado a transformador en los límites de ocupación que convenga la compañía suministradora de energía eléctrica, en cualquier zona de la parcela, bajo edificación en planta baja o exento, a excepción de las áreas delimitadas lindantes con vías peatonales laterales.

D.1.1.2.- En parcela B.- (TER-3)

Uso exclusivo terciario subzona TER-3, de acuerdo con ordenanzas del P.G.O.U. art. 6.48 con uso actual transitorio. Esta parcela dispondrá transitoriamente su uso (depuradora) hasta que sea factible la conexión a la red del alcantarillado general.

D.1.2.- Edificación.

D.1.2.1.- En parcela A (EDA)

D.1.2.1.1.- Parcelación.- La edificación residencial se ha diseñado como un conjunto unitario de dos bloques, sin perjuicio de una posible parcelación urbanística, que cumpla con las normas de accesibilidad y entorno definidas por la OMPI y CPI 96 y se solicite petición de licencia de obras para la totalidad del bloque de que se trate en función de la edificabilidad que tiene asignada (punto CI de la Memoria).

Asimismo se podrá ejecutar la edificación por fases en cada bloque dentro de su ámbito envolvente si se dispone de licencia de obras para la totalidad de la edificación del bloque de que se trate.

Se podrán delimitar parcelas individuales para uso privado de los propietarios de las viviendas que pudieran ubicarse en planta baja, desde sus medianeras hasta las alineaciones de parcela con calles peatonales.

D.1.2.1.2.- Parámetros de ocupación y volumen de la edificación en la parcela en función de sus usos :

a.- Edificación residencial plurifamiliar.- Se proyecta en dos bloques completos y exentos que reponderá cada uno de ellos a un proyecto unitario, con posibilidad de solicitud de licencias por fases.

Su ocupación en la parcela viene definida por una envolvente de edificación exterior, que acota sus distancias a los lindes laterales del Sector (valladas de parcelación vecinas), al vallado frontal de las parcelas y definen las distancias a mantener entre las edificaciones que se proyectan en el interior de la parcela. Estas envolventes no podrá ser rebasadas en ningún momento por la edificación en altura (techo de planta baja). Se establecen alturas máximas de bloque dentro de las envolventes definidas en las plantas.

b.- Edificación cubierta para uso recreativo (club social), deportivo (instalaciones cubiertas y vestuarios) y de servicios (transformador) en edificios exentos independientes de los anteriores.



Podrán ubicarse dentro del ámbito general de la parcela A y fuera de las envolventes de edificación anteriormente definidas. El conjunto de las superficies ocupadas por estas edificaciones en espacios exteriores a las envolventes de edificación será inferior a 500 m². Caso de parcelación será proporcional a la superficie de las parcelas resultantes.

Las alturas máximas de edificación en edificios exentos serán de una planta, permitiéndose en el Club Social la posibilidad de construir mirador en la cubierta general de la edificación, cuya superficie no será superior al 20% de la edificada en la planta inferior y no supere 50 m² techo de superficie construida.

En el diseño del proyecto del Club Social se permitirán alturas de planta inferiores a 4' 50 mt, a fin de poder establecer altillos interiores si procede, siempre y cuando se mantengan alturas libres mínimas de 3 mts en zonas de relación y se computen con asignación de edificabilidad, todos los metros cuadrados que se construyan.

- c.- Edificabilidad.-El conjunto de la edificabilidad en metros cuadrados techo permitido en la parcela, considerando como tal el de todas las edificaciones cubiertas y cerradas será de 19.188 m². No computan a estos efectos los aprovechamientos que se excluyen en el art. 5.22.2 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

Edificabilidad en Bloque I.- 6.587'- m² techo.

Edificabilidad en Bloque II y edificaciones complementarias :
12.601 m² techo.

D.1.2.1.3.- Parámetros de ocupación que no suponen incremento de edificabilidad.

Asimismo, se detallan las siguientes condiciones de ocupación y edificación que no suponen incremento de edificabilidad.

- a.- En semisótano: En cualquier circunstancia, aun cuando sean exteriores a cualquiera de las envolventes de edificación. Sin límite de ocupación de parcela.
- b.- Usos bajo envolventes de edificación en planta baja siempre y cuando no se dispongan cerrados.
- c.- Construcciones exteriores a la edificación siempre y cuando estén descubiertos (vallados) ó dispongan de cubiertas ligeras (aparcamientos exteriores).



d.- Construcciones en planta baja, dentro de los límites de envolventes edificables: Serán computadas como edificables únicamente las superficies cerradas que en ella se ubiquen. (s/ art. 5.22.2 de las N.N.U.U.).

D.1.2.2.- En parcela B (TER-3)

D.1.2.2.1.- Parcelación. El conjunto de la edificación de uso exclusivo TER-3 se proyecta en parcela única que no será susceptible de parcelación. Esta parcela ocupa los mismos lindes que la actualmente existente destinada a E.D.A.R. con una superficie de 580'22 m².

D.1.2.2.2.- Parámetros de ocupación y volumen de la edificación en la parcela.

a.- Edificio único. Altura máxima: 2 plantas.

b.- Ocupación en planta 406 m².

c.- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

d.- Edificabilidad: 812 m² techo.

D.2.- Ordenanzas particulares dimanantes de la Modificación puntual del P.G.O.U. que se insta. Normas de edificación.

D.2.1.- Alineaciones y rasantes. Las alineaciones exteriores de la parcelación son las que se definen en los planos. La cota de referencia a mantener para definir las alturas de los edificios se tomará en el punto medio de cada bloque sobre las rasantes de las calles peatonales laterales.

D.2.2.- Alineaciones interiores dentro de las parcelas.

a.- Parcela A.- Bloque I y Bloque II vienen definidos por sus envolventes de edificación. Dichas envolventes (techo planta 1ª) definen las alineaciones de los bloques y sus distancias a lindes de parcela y entre bloques.

Edificaciones complementarias.- Pueden ubicarse en cualquier lugar de la parcela según las consideraciones establecidas en C y D.1 de esta memoria.

La suma total de la ocupación en plantas de las edificaciones complementarias cerradas, (club social, transformador, etc), exteriores a las envolventes de edificación de los bloques, y ubicadas en la parcela A, no podrá exceder de 500 m² de suelo.

b.- Parcela B.- Las alineaciones de bloque en la parcela vienen definidas en planos.

D.2.3.- Aparcamientos.- Podrán realizarse, en el exterior de las edificaciones, sin cubrir ó mediante cubiertas ligeras y contabilizarán como dotación de aparcamiento para satisfacer las reservas fijadas a tal fin por las ordenanzas municipales.



La parcela B (TER 3), podrá disponer sus reservas de aparcamiento, en función de la edificabilidad que en ella se proyecte, dentro del ámbito de la parcela A.

D.2.4.- Tolerancia de alturas (art. 6.25. 4a). Se podrá admitir la construcción de edificios de uso residencial (bloque I y II) con cualquier número de plantas inferior a las grafiadas en el plano siempre y cuando respondan a un proyecto unitario y no se supere la edificabilidad ni la altura dentro de las envolventes de edificabilidad previstas.

D.2.5.- Construcciones por encima de la altura. (art. 5.46 y 6.25.5 del P.G.O.U.). Dadas las características de las edificaciones que se están construyendo en la zona (cubiertas en pendiente), se pretende que los dos bloques de edificación abierta que se proyectan no supongan excepción en el entorno.

A tal fin se proyectan cubiertas inclinadas, (art. 6.25.5. bloque completo) adaptadas a la morfología de la edificación que se proyecta, que vienen definidas en su contorno de edificación en altura por las envolventes de los bloques, por lo que se cumplirán los apartados a, b, d y f. del art. 6.25.5.

Para cumplimentar con el apartado c se realizarán planos de pendiente no inferior al 30% ni superior al 100%. Los faldones llegarán hasta las fachadas exteriores de la edificación, sin necesidad de mantener cubiertas inclinadas hasta las alineaciones de fachadas interiores.

No será necesario proyectar faldones inclinados hacia las fachadas a carretera y playa y podrán desarrollarse únicamente longitudinalmente a lo largo de los bloques.

Su desarrollo longitudinal podrán ser interrumpidos por zonas de cubierta plana, ó por huecos que generen espacios sin cubrir destinados a solarium de las viviendas de las plantas inferiores y vinculadas a las mismas por escaleras interiores de acceso a cubierta plana.

Las vertientes de la cubierta se establecen 1 m como máximo, por encima de la altura de cornisa en la envolvente de la edificación en las alineaciones longitudinales del bloque.

En plano nº 2.6 se establece croquis y plano de planta no vinculante que facilita esta interpretación.

Para cumplimentar el apartado e, en los desvanes resultantes de cubiertas inclinadas aun cuando sean no habitables, se permitirá la ubicación de escaleras y puertas de acceso a las cubiertas planas vinculadas a las viviendas.

Únicamente se permitirá la ubicación de piezas habitables si se cumple con estas condiciones :

- a.- Dentro de límites de altura superiores a 2' 20 mts se contabilizan las superficies como edificables.
- b.- Los desvanes habitables definidos como tal, deberán de cumplir con las Normas de Habitabilidad.



D.2.6.- Cuerpos y elementos salientes (art. 6.25.9).- Se establecen envolventes máxima de edificación que no podrán ser rebasadas por cuerpos volados a excepción de aleros.

D.3.- Condiciones de uso y edificación.- Conforme al art. 1.6.

Son las expuestas en los apartados C,D.1 y D.2 de esta Memoria.

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

E.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

E.1.- Desarrollo conforme al art. 1.4.

La aplicación de la Modificación del P.G.O.U. que se insta, conlleva su desarrollo, sin necesidad de reparcelación previa.

Todas las cesiones de suelo para uso público, tanto para red viaria, como para espacios libres de uso público, serán llevadas a cabo, previamente a la solicitud de cualquier licencia de edificación mediante actuación aislada.

E.2.- Ejecución conforme al art. 1.5.

Las obras de urbanización, tanto en red viaria como en espacios libres de uso público, serán ejecutadas en su totalidad previamente a la obtención de la primera licencia de ocupación.

A tal fin se realizará Proyecto de Urbanización en función de las directrices que establece el Excmo. Ayuntamiento.

Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar las operaciones jurídicas y materiales precisas para ejecutar este Plan, es decir, Actuaciones Aisladas y en su caso Programas de Actuación Integrada en suelo urbano al amparo del artículo 74 de la Ley 6/94 de la Comunidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.



Valencia, Noviembre de 1997

Fdo. Juan Valiente
ARQUITECTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
URBANISMO - PLANEAMIENTO

ANEXO A LA MEMORIA.-

