


**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
**DILIGÈNCIA**  
 Es fa constar que el present document ha estat aprovat definitivament per acord de l'Ajuntament Plè de València per l'assentament de l'Acta de l'13 OCT 2003  
 EL SECRETARI GENERAL P.D.


**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
**DILIGÈNCIA**  
 Es fa constar que el present document ha estat aprovat definitivament per acord de l'Ajuntament Plè de València per l'assentament de l'Acta de l'27 FEB 2004  
 EL SECRETARI GENERAL P.D.

# MODIFICACION PUNTUAL EN PARCELA DE USO TERCARIO DEL PERI PS-4/9 AREA CIVISA

<b>SITUACION</b> Avda. de Las Gaviotas PERELLONET-VALENCIA-	Valencia, Diciembre 2.002
<b>PROMOTOR</b> COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS S.A. CIVISA	arquitecto Juan Valiente 

MODIFICACIÓN PUNTUAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO DEL PERI PS-4/9  
AREA CIVISA.

SITUACIÓN : Avda. de las Gaviotas. PERELLONET.- VALENCIA.

APROBACIÓN 22-9-88. B.O.P. 25-11-88.

PROMOTOR : COMPAÑÍA VALENCIANA DE VIVIENDAS , S.A. CIVISA.

---

- **ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

- **MEMORIA.**

1.- Objeto.

2.- Cumplimiento de los criterios expuestos en el apartado cuarto del acuerdo de 31 de mayo de 2002.

3.- Características de la parcela objeto de recalificación.

4.- Características de la nueva ordenación en función de la recalificación que se propone.

5.- Condiciones de volumen y forma del edificio.

6.- Interpretación de ordenanzas.

- **PLANOS.**

1.- PLANOS DE INFORMACION.

1-1) Delimitación del P.E.R.I.

1-2) Usos pormenorizados.

1-3) Consolidación del P.E.R.I.

2.- PLANOS DE MODIFICACION.

2-1) Emplazamiento.

2-2) Ordenación.

2-3) Justificación de la edificabilidad.

2-4) Interpretación de ordenanzas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO DEL PERI PS-4/9 AREA CIVISA.  
SITUACIÓN : Avda. de las Gaviotas. PERELLONET.- VALENCIA.  
APROBACIÓN 22-9-88. B.O.P. 25-11-88.  
PROMOTOR : COMPAÑÍA VALENCIANA DE VIVIENDAS , S.A. CIVISA.

---

## **ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.-**

### **a.- Aprobación de PERI.**

En 22-9-88 fue aprobado definitivamente el PERI correspondiente al área PS 4-9, de acuerdo con el art. 146 del Reglamento de Planeamiento de la ley del Suelo entonces vigente, y que fue publicado en el BOP de 25-11-88.

El ámbito del PERI está CLASIFICADO como SUELO urbano, y en el P.G.O.U. vigente se otorga la CALIFICACIÓN de Edificación Abierta a la totalidad del Sector.

### **b.- Ambito del PERI.-**

El ámbito de actuación aprobado quedó delimitado por :

Norte.- Línea de propiedad que delimita el deslinde con parcela donde se ubica el edificio VALMAR y calle de circulación peatonal correspondiente al PERI ( Acceso peatonal A en el PERI ).

Asimismo linda con S.P. al existir coordinación en el deslinde con el PERI que se ejecutó al N de la ordenación, y planificar red viaria en concordancia entre ambos.

Sur.- Calle peatonal ( Acceso peatonal B en el PERI ), que actualmente linda con el edificio ubicado en Avda. de las Gaviotas nº 155 ( ámbito del antiguo Hotel Recatí ).

Este.- Con línea de delimitación a 183 mts de la carretera Nazaret – Oliva y en paralelo a la misma.

Oeste.- Con el lateral Este de la Carretera Nazaret – Oliva.

La superficie del sector definido en el ámbito de actuación aprobado es de 5'1641 Ha.

c.- Usos pormenorizados y edificabilidad aprobados por el PERI.

Uso terciario en Parcela P1.....	2.287 m2 t.
Uso residencial en Parcelas P3, P4, P6, P7 y P8.....	23.880 m2 t.
Uso social – deportivo en parcela P5.....	666 m2 t.
<hr/>	
Edificabilidad total.....	26.833 m2 t.

d.- Potencial de viviendas.-

En el punto 11.2 de la MEMORIA del PERI aprobado y utilizando un estándar de 100 m2/viv. se fijó un potencial de 238 viv. en el conjunto de la actuación.

Nº viv..... 238  
Nº Ha..... 5'1641  
Nº viv./Ha..... 46'08 < 75

e.- Grado de consolidación.-

Tanto la urbanización general como la edificación en todas las parcelas, a excepción de la P1 ( con asignación de uso terciario ) y la destinada a S.P. ( sin asignación de edificabilidad ) ya se ha consolidado, habiendo obtenido licencia de ocupación para las ultimas construcciones en parcelas P4 y P7 en fecha.....

Queda, por lo tanto, sin edificar y como objeto de esta recalificación en uso y régimen de alturas la parcela P1.

f.- Número de viviendas construidas en el ámbito del PERI conforme a las licencias solicitadas y concedidas.

Parcela nº 3.- Edificio Avda. de las Gaviotas nº 139	80 viviendas.	Exp. 271/89
Parcela nº 4.- Edificio Avda. de las Gaviotas nº 143	35 viviendas.	Exp. 435/95
Parcela nº 6.- Edificio Avda. de las Gaviotas nº 145	51 viviendas.	Exp. 4218/89
Parcela nº 7.- Edificio Avda. de las Gaviotas nº 147	35 viviendas.	Exp. 435/95
Parcela nº 8.- Edificio Avda. de las Gaviotas nº 149	51 viviendas.	Exp. 4218/89
<hr/>		
Número de viviendas construidas.....	252 viviendas.	

Licencias Primera utilización del edificio :

Avda. de las Gaviotas nº 139..... 8-3-93  
“ “ nº 143..... 26-6-98  
“ “ nº 145..... 16-7-93  
“ “ nº 147..... 26-6-98  
“ “ nº 149..... 21-6-96

**MODIFICACIÓN PUNTUAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO DEL PERI PS-4/9  
AREA CIVISA.**

**SITUACIÓN : Avda. de las Gaviotas. PERELLONET.- VALENCIA.**

**APROBACIÓN 22-9-88. B.O.P. 25-11-88.**

**PROMOTOR : COMPAÑÍA VALENCIANA DE VIVIENDAS , S.A. CIVISA.**

---

**MEMORIA.-**

1.- OBJETO.- En función del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de mayo de 2002 y publicado en DOG 20-8-2001 se propone, para su recalificación, la modificación del Planeamiento vigente, correspondiente a la parcela P1 de 36 x 32 mts calificada como uso comercial en el PERI, de Planeamiento Asumido del P.G.O.U., APROBADO EN 22-9-88 ( B.O.P. 25-11-88 ) correspondiente al área PS 4-9 ( CIVISA ) y ubicado entre PERELLO – PERELLONET ( carretera Nazaret – Oliva y Playa ).

La modificación consiste en el cambio de uso en los términos definidos por el mencionado acuerdo, que conlleva determinadas modificaciones en el régimen de alturas y ocupación de parcela dentro del área deslindada y definida en el PERI para la parcela P1. La modificación no altera la edificabilidad techo asignada originariamente de 2.287 m2 techo ni supone merma alguna del suelo dotacional existente.

La modificación afecta a parcela de propietario único.

2.- CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS EXPUESTOS EN EL APARTADO CUARTO DEL ACUERDO DE 31 DE MAYO DE 2002.

1.- El terreno está calificado como enclave terciario en suelo urbano previsto por el P.G.O.U. a partir del PERI de referencia. ( Planeamiento asumido ).

2.- Su recalificación supondría una mejora en calidad urbana derivada de una tipología más acorde con el entorno residencial.

Desde la aprobación del PERI, diversas entidades han intentado promover proyectos encaminados a mantener el uso asignado fracasando en su intento, por la falta de demanda del mercado para el desarrollo de usos terciarios en este enclave en el que predomina la segunda residencia. Asimismo se ha incrementado notablemente la oferta destinada a uso comercial en centros comerciales cercanos, lo que invalida actualmente el destino de 2.287 m2 a tal finalidad.

Dado que con la recalificación que se propone se van a mantener 457 m2 para uso terciario, se considera que serán suficientes para atender posibles necesidades inmediatas del sector como pueden ser tiendas de venta de productos de alimentación, de periódicos, etc.. en periodos estacionales.

La calificación actual como uso comercial, y en su factible adscripción a TER 3, podría dar lugar al establecimiento de centro comercial con una superficie de venta mayor de 2000 m<sup>2</sup> acusando perjuicios al entorno.

En el PERI se reservaban las plazas de aparcamiento frontales a la carretera como reserva del centro comercial, lo que crearía déficit de plazas en la zona, mientras que en Rpf dicho problema quedaría solucionado ( menos densidad de vehículos ), al asumir un potencial de 458 m<sup>2</sup> de TER frente a los 2.287 m<sup>2</sup> de TER inicialmente previstos.

- 3.- La modificación que se propone destina a usos terciarios una superficie equivalente al 20% del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan al ámbito de la parcela P1 cuya recalificación se solicita.

$$20\% \text{ s/ } 2.287 \text{ m}^2 \text{ techo} = 457'40 \text{ m}^2 \text{ techo.}$$

Asignación uso terciario = 458 m<sup>2</sup>.

Asignación uso residencial viviendas = 2.287 m<sup>2</sup> - 458 m<sup>2</sup> = 1.829 m<sup>2</sup>.

El PERI en el punto 13 de la MEMORIA, establece que, una vez aprobado el P.G.O.U., queda adaptado este planeamiento a las nuevas normativas.

Al no quedar determinado el tipo de enclave terciario planificado, podría ser asimilado a TER 3. Entre las características del TER 3 figura la posibilidad de edificación hasta una altura de cornisa de 9'30 mts ( 5'30 + 4 ) para 2 plantas.

- 4.- Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento suelo dotacional público con una superficie equivalente a 1.829 m<sup>2</sup> de techo residencial resultante de la recalificación, la cesión se realizará en otra parte de la ciudad, al no ser factible realizar la equivalente en el mismo ámbito, ponderando en este caso el valor básico de repercusión de este polígono fiscal con aquel en que se ubique el suelo dotacional a ceder.  
En su defecto se sustituirá la cesión por el pago equivalente al Ayuntamiento.

- 5.- Se predetermina y fija en 20 unidades el número máximo de viviendas a construir como resultado de esta recalificación.

La superficie de actuación del PERI donde se ubica es de 5'1641 Ha.

La superficie edificable con destino a uso residencial en el PERI previa a recalificación, es de 23.880 m<sup>2</sup> y de 23.880 m<sup>2</sup> + 1.829 m<sup>2</sup> = 25.709 m<sup>2</sup> una vez recalificado.

El número de viviendas realizado en actuaciones precedentes que completan la totalidad de los m<sup>2</sup> techo destinado a uso residencial es de 252.

$$272 \text{ viv. / } 5'1641 \text{ Ha} = 52'67 \text{ viv. / Ha} < 75 \text{ viv. / Ha.}$$

- 6.- El incremento potencial de población es de 2'15 habitantes x 20 viviendas = 43 habitantes < 1.000 habitantes.

### 3.- CARACTERISTICAS DE LA PARCELA OBJETO DE RECALIFICACIÓN.-

3.1.- Emplazamiento : Situada al Norte del PERI, queda delimitada por red viaria en todas sus alineaciones por lo que se trata de una parcela aislada libre de medianeras y con los siguientes lindes :

Al Norte : Calle peatonal de 8 mts quedando enfrentada a parcela destinada a S.P. de uso deportivo.

Al Sur : Calle de 14 mts quedando enfrentada a Club Social y parcelas de uso residencial.

Al Este : Calle de 14 mts quedando enfrentada a parcela donde se ubica edificio VALMAR.

Al Oeste : Espacio de 33'50 mts de anchura hasta lateral de carretera Nazaret - Oliva que se destina a aparcamientos públicos exteriores.

3.2.- Dimensiones.- Parcela rectangular de 1.152 m<sup>2</sup> con nivel uniformemente plano, con una longitud de alineación de 32 mts en sentido N-S y 36 mts en sentido perpendicular E-W.

3.3.- Datos urbanísticos :

Calificación ..... E.D.A.

Nº de plantas..... 2

Uso..... Terciario ( Comercial s/ PERI )

Edificabilidad neta... 2.287 m<sup>2</sup> techo.

### 4.- CARACTERISTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LA RECALIFICACIÓN QUE SE PROPONE.

4.1.- Alineaciones.- Las alineaciones exteriores de la parcela son las definidas en el PERI ( 36 x 32 m ).

4.2.- Parcelación.- No podrá subdividirse la parcela en otras de menor superficie, instando única solicitud de licencia de obras que englobe la totalidad de las que vayan a realizarse.

#### 4.3.- Edificabilidad asignada según usos :

Edificabilidad total..... 2.287 m<sup>2</sup>

Uso terciario compatible con uso residencial :

20% s/ 2.287 m<sup>2</sup> t..... 457'40 m<sup>2</sup> t..... 458 m<sup>2</sup> t.

Uso residencial :

80% s / 2.287 m<sup>2</sup> t..... 1.829'60 m<sup>2</sup> t..... 1.829 m<sup>2</sup> t.

El uso global dominante será el residencial plurifamiliar ( R.pf )

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, ( transformador, casetas para depurador piscina etc. ). No se permitirá el uso residencial en planta baja.

#### 4.4.- Descripción de la ordenación en interior de parcela.-

##### 4.4.1.- Envoltentes de edificación.-

La edificabilidad permitida se desarrolla en un bloque de edificación abierta delimitado por sus envoltentes de edificación. El criterio de definición del bloque mediante sus envoltentes de edificación es el que se ha utilizado en la redacción del PERI. ( puntos I.11.1 de la MEMORIA y III.3 de las ORDENANZAS ).

Las envoltentes de edificación definen el perímetro máximo que puede ser ocupado por la edificación en sus diferentes plantas y queda delimitada, en este caso, por una superficie rectangular con líneas paralelas y perpendiculares a las alineaciones de parcela, en longitudes de :

- 32 mts en sentido N-S que equivale a la longitud total de la alineación más cercana y en paralelo a la carretera Nazaret – Oliva.
- 18 mts en sentido perpendicular a la anterior en plantas 1<sup>a</sup> ( baja ), 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- 14 mts en sentido perpendicular a la alineación N-S en planta 5<sup>a</sup>, imponiendo una ocupación más restrictiva a modo de ático para la última planta.

El volumen total edificable resultante del proyecto que se proponga estará inscrito dentro de esta envoltente que no podrá ser rebasada en ninguna de sus plantas.

##### 4.4.2.- Espacios libres de uso privado.

Los espacios no ocupados por la edificación en planta baja pasarán a destinarse a “Espacios libres de uso privado” al servicio exclusivo de los usuarios de las viviendas.

Se admitirá en este espacio y en la totalidad de la parcela, la ubicación de semisótano destinado a aparcamientos y, dadas las particulares condiciones del subsuelo, por la cercanía del nivel freático a la rasante de



parcela, no será necesario, en este caso, cumplir con el art. 5.19.2 ( capa de tierra de 1 m de espesor en el 60% de los espacios libres ).

Se admitirán las instalaciones previstas en el art. 5.19.3. La meta y rampa de acceso al aparcamiento podrá proyectarse en cualquier lugar dentro del ámbito de los espacios libres de uso privado, pudiendo cubrirse mediante construcciones ligeras y abiertas lateralmente sin necesidad de retirarse de la alineación de la fachada.

- 4.4.3.- Aparcamientos.- La reserva para aparcamiento preceptiva para el local ó locales de uso terciario, en función del punto III.6 del PERI, podrá ser asumida por los aparcamientos de la planta viaria, ubicados entre la parcela y la carretera Nazaret – Oliva.

## 5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO.-

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a construir.

Se planifica un bloque de 5 plantas con retranqueo longitudinal en planta 5ª a fin de mantener la altura tipo asignada a todos los bloques construidos dentro del PERI, cercanos a la Carretera Nazaret – Oliva, logrando asimismo liberar una superficie del 50% de la parcela para espacios libres de uso privado.

La edificación se dispone en sentido paralelo a la carretera Nazaret – Oliva, logrando con ello una mejor conexión de locales comerciales con aparcamientos exteriores además de mantener el mismo sentido de vertientes de cubiertas y disposición de edificaciones más cercanas ubicadas al N de esta actuación.

La altura de cornisa será de 16'90 mts según 6.25.1 de las Ordenanzas del PGOU.

El bloque construido más cercano, destinado a Club Social en Parcela P.5 se encuentra a 14 mts de la fachada S que se proyecta ( testero del edificio ). No dispone edificación opuesta en sus alineaciones restantes.

N.- Parcela S.P. de uso deportivo.

E.- Calle de 14 mts hasta parcela VALMAR sin edificación enfrentada.

W.- Zonas destinadas a aparcamientos hasta Carretera Nazaret – Oliva a 33'50 mts.

La parcela objeto de planeamiento queda separada 8 mts, mediante calle peatonal, de la que se destina a S.P.

## 6.- INTERPRETACIÓN DE ORDENANZAS.-

Las normas de edificación que regirán en esta actuación son las aprobadas en el PERI siendo vigentes el conjunto de NNUU previstas en el PGOU, tanto en sus ordenanzas generales como particulares, completadas y cumplimentadas con las determinaciones que se desarrollan en la presente Memoria.

6.1.- La planta baja dentro de la envolvente definida, se destinará exclusivamente al uso terciario y a los zaguanes e instalaciones del uso residencial. La edificabilidad destinada a uso terciario podrá ser inferior a la permitida en esta modificación, según necesidades comerciales o de proyecto unitario, si bien su edificabilidad no podrá ser transferida al uso residencial.

6.2.- Dado que cuando se redactó el PERI todavía no existía el concepto de desván, tal como quedo definido en las Ordenanzas Municipales de 1988 y posteriores modificaciones, se procederá, en este caso, a no limitar la ocupación del mismo al 30% de la superficie útil de la planta inferior, manteniendo su vinculación a la misma y la posibilidad de proyectar cubiertas en pendiente a dos aguas y zonas planas destinadas a terraza – solarium, tal y como se ha venido realizando en los edificios construidos.

No será necesario por lo tanto, proyectar faldones inclinados hacia las fachadas N y S y podrán desarrollarse únicamente a lo largo del bloque en sentido E y W. Con estas excepciones, derivadas del planeamiento del PERI, se cumplirá con el art. 6.25.5. quedando definidas las vertientes de cubierta a partir de la envolvente de edificación, techo de planta 5ª que se tomará como referencia ( plano nº 2.4 ). Los faldones llegarán hasta las fachadas longitudinales y podrán ser interrumpidos por cubiertas planas accesibles desde los desvanes.

6.3.- Por encima de la envolvente de edificación de planta 4ª se permitirá la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 mts la altura de cornisa en dicha planta.

6.4.- El cerramiento de la parcela se realizará a partir del nivel – techo del semisótano en su caso ( Punto 2.3.9 del PERI ).

6.5.- Parámetros de ocupación que no suponen incremento de edificabilidad.

6.5.1.- Semisótano.- En cualquier circunstancia sin límite de ocupación de parcela.

6.5.2.- Usos bajo envolvente de edificación en planta baja – siempre y cuando no se dispongan cerrados. ( art. 5.22 de las NN.UU del PGOU ).

6.5.3.- Construcciones exteriores a la envolvente siempre y cuando esten descubiertas ó dispongan de cubiertas ligeras.

6.5.4.- Desvanes según punto 6.2 de esta Memoria.

Valencia, diciembre de 2002

Fdo. Juan Valiente.- Arqto.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

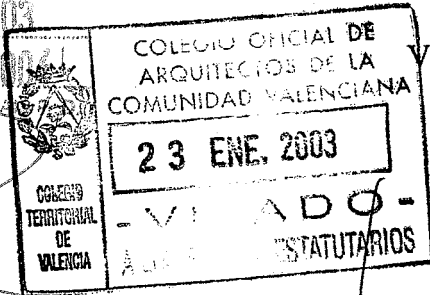
DILIGÈNCIA

Per a fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de València.

23 DEC 2002

9 MAR 2003

SECRETARI GENERAL



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

DILIGÈNCIA

Per a fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de València.

27 FEB 2004

SECRETARI GENERAL, P.D.