

### 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.- Envolventes de edificación.-

La edificabilidad permitida se desarrolla en un bloque de edificación abierta delimitado por sus envolventes de edificación. El criterio de definición del bloque mediante sus envolventes 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 envolventes 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 envolvente 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

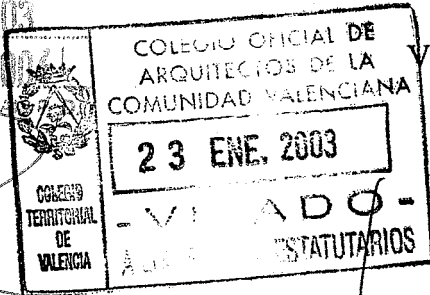
DILIGÈNCIA

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.