

- 8 ABR. 2008

REGISTRE  
D'EDICIA Nº

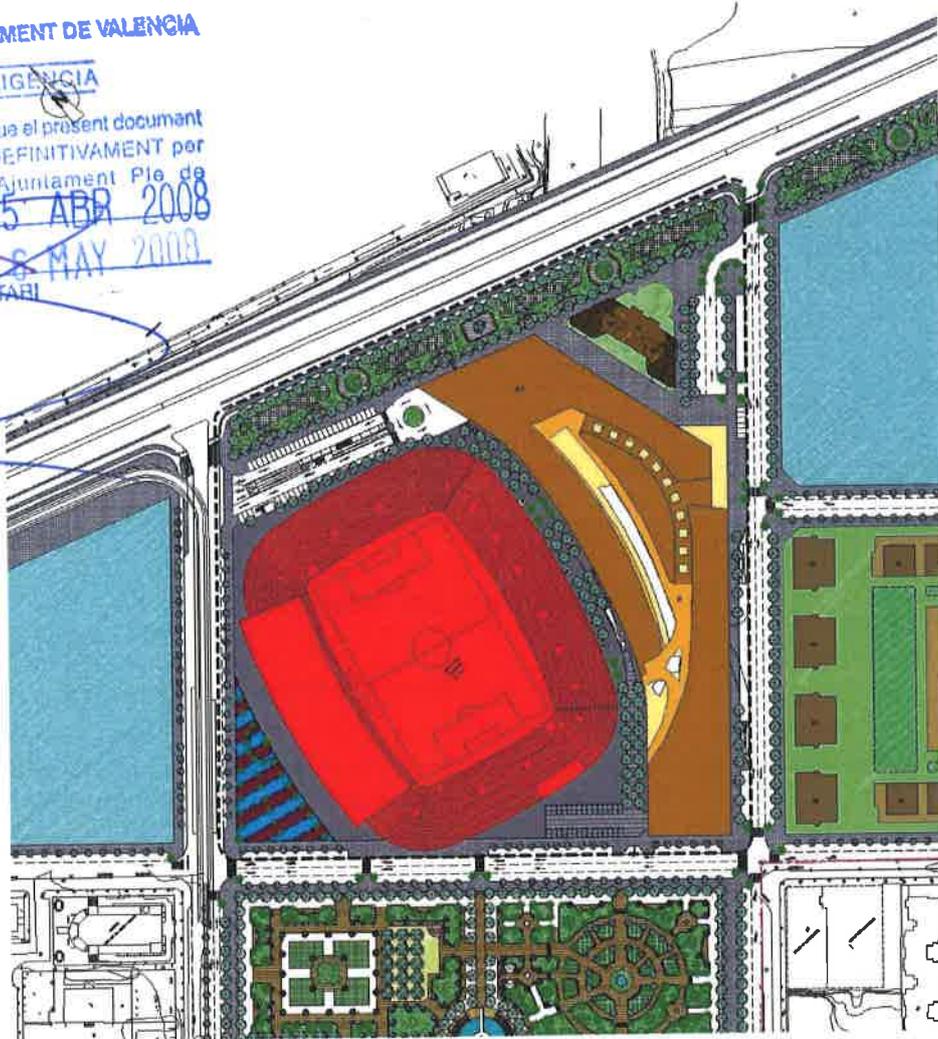
**- TEXTO REFUNDIDO -  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"**

AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Es fa constar que el present document  
foi aprovat DEFINITIVAMENT per  
acord de l'Ajuntament Ple de  
data 25 ABR 2008

València, 18 MAY 2008  
EL SECRETARI



ESCRIBANO Y AUBÁN, URBANISMO, A.I.E.  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

#### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	2
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	2
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	3
5. ESTADO ACTUAL .....	5
ANEXO I .....	7
Reportaje fotográfico .....	7

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación y relación con la ciudad (Escala 1/20.000)
- A.2. Calificación del suelo y estructura urbana según la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D. (Escala 1/1.000)
- A.3. Ordenación Pormenorizada según la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D. (Escala 1/1.000)
- A.4. Condiciones volumétricas para los estudios de detalle según la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D. (Escala 1/1.000)

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. INSTRUMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	1
2. CAUSAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN .....	3
3. ORDENACIÓN PROPUESTA .....	4
3.1. Descripción de la ordenación .....	4
3.2. Determinaciones modificadas .....	6
3.3. Distribución de superficies y edificabilidades .....	6
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	7
5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS .....	10
6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	11
7. NORMAS URBANÍSTICAS .....	13
8. ESTUDIOS DE DETALLE .....	13
ANEXO I .....	15
Cuadros resumen de características .....	15
ANEXO II .....	18
Anteproyecto de Edificación del "Centro Comercial Levante Unión" .....	18

## **DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....	1
Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas .....	1
Art. 2. Terminología y conceptos básicos .....	1
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	2
Art. 3. Calificación del suelo .....	2
Art. 4. Régimen de propiedad del suelo .....	2
Art. 5. Régimen de usos de las dotaciones públicas .....	3

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.....	4
Capítulo Primero. Condiciones particulares de la calificación "Enclave Terciario (TER-3)" .....	4
Art. 6. Ámbito .....	4
Art. 7. Condiciones de parcela.....	4
Art. 8. Parámetros de emplazamiento .....	4
Art. 9. Condiciones de volumen y forma de los edificios .....	5
Art. 10. Cómputo de edificabilidad .....	5
Art. 11. Reserva de aparcamientos .....	6

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Ordenación Pormenorizada del ámbito de la modificación (Escala 1/1.000)
- B.2. Desglose de la edificabilidad a nivel de Planta Baja (Escala 1/1.000)
- B.3. Desglose de la edificabilidad a nivel de Planta Primera (Escala 1/1.000)
- B.4. Desglose de la edificabilidad a nivel de Planta Segunda (Escala 1/1.000)
- B.5. Desglose de la edificabilidad a nivel de Plantas 3ª a 10ª (Escala 1/1.000)
- B.6. Secciones y alzados orientativos (Escala 1/500)

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Carlos Aubán Nogués  
Francisco Aibar Teruel  
Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"

## **DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente Texto Refundido, unifica las determinaciones recogidas en los siguientes documentos presentados durante la tramitación del expediente:

- Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión", con fecha de Noviembre de 2007.
- Escrito Justificativo de las modificaciones motivadas por el Informe del Servicio de Circulación, Transportes e Infraestructuras de fecha 21 de noviembre de 2007, en relación a la modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión" y Plano B-7 "Planta Viaria corregida según el Informe del Servicio de Circulación, Transportes e infraestructuras de fecha 21 de noviembre de 2007. Ambos documentos con fecha de Diciembre de 2007.
- Anexo de subsanación y corrección de errores del documento de Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia "Centro Comercial Levante, U.D.", con fecha de enero de 2008.

El objeto del presente documento es realizar una serie de modificaciones puntuales de la Ordenación Pormenorizada establecida por la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, P.G.O.U.) de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.". La modificación afecta a la definición de volúmenes de directa aplicación sobre la manzana terciaria, también a una serie de parámetros reguladores de las condiciones de la edificación a implantar sobre la misma, y por último, afecta puntualmente al diseño de la planta viaria del ámbito de Modificación.

Respecto a la manzana terciaria y analizada a nivel volumétrico, la modificación básicamente consiste en vaciar el interior de la misma, creando un espacio abierto de relación entre los diversos usos terciarios, y trasladar esta edificabilidad, concentrándola en su extremo norte mediante la creación de una pequeña torre destinada a locales para pequeñas oficinas de uso profesional.

Se trata de una modificación de planeamiento urbanístico que incide sólo en la ordenación pormenorizada y que, por tanto, puede ser tramitada por el Ayuntamiento de Valencia, independientemente de que se trata de una modificación de Plan General, como más adelante se justificará. La modificación se propone a instancias de un particular directamente afectado como es el propietario de la parcela terciaria incluida en el ámbito de la modificación, que además es el Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución delimitada por la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Estadio del Levante, U.D., actualmente en proceso de gestión.

## **2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El Municipio de Valencia cuenta con un **Plan General de Ordenación Urbana** (en adelante, P.G.O.U.), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

Los terrenos integrados en el ámbito objeto de la presente modificación, fueron ordenados inicialmente por el P.G.O.U. de Valencia y posteriormente se desarrolló su ordenación en el Plan Parcial "Orriols" (Sector PRR.3). El Sector de suelo urbanizable programado de uso residencial PRR.3, fue desarrollado mediante Homologación y el Plan Parcial "Orriols" (PRR.3). Ambos documentos fueron aprobados definitivamente mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 2 de febrero de 1998.

Con posterioridad se tramitó la Modificación del P.G.O.U. de Valencia "Estadio del Levante, U.D.", que fue aprobada definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de junio de 2005. La citada Modificación de Plan General define la ordenación urbanística actualmente vigente. Junto al citado instrumento de planeamiento se tramitó un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de los terrenos afectados por la ejecución del mismo, el cual fue aprobado y adjudicado al anterior propietario, la entidad Levante Unión Deportiva, S.A.D. Posteriormente, dicha sociedad transmitió la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Valencia Natura Park, S.L., promotora de la presente Modificación de Plan General, siendo aprobada la cesión por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2006.

## **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación afecta a la macro-manzana delimitada por los siguientes viales: Ronda Norte "Hermanos Machado", Calle Santa Genoveva Torres, Calle

Santiago Rusinyol y Calle San Vicente de Paul. El ámbito propuesto es idéntico al recogido en la anterior Modificación de P.G.O.U.: "Estadio del Levante, U.D."

La superficie del ámbito de la modificación es de **70.216,01 m<sup>2</sup>s**.

#### **4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

Como ya se ha señalado anteriormente, la ordenación urbanística vigente viene determinada por la Modificación del Plan General de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.". Este Plan establece gráficamente la ordenación concreta de las edificaciones a implantar en la manzana privada terciaria, y complementariamente define mediante unas Normas una serie de parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento a la hora de su implantación, así como la posibilidad de remodelar la ordenación volumétrica mediante Estudios de Detalle, siempre bajo una serie de condiciones.

Así pues, la edificación a implantar en la manzana terciaria, queda determinada de forma directa en el plano B1 de la citada Modificación, sin necesidad de plantear ningún instrumento de planeamiento de desarrollo adicional. Como consecuencia de lo anterior resulta una edificación cuyas fachadas son coincidentes con la alineación exterior de la manzana, con una ocupación del 100 %, y que dispone de dos plantas.

La regulación del régimen de usos correspondiente a la calificación TER-3, no es objeto de modificación en el presente documento, remitiéndose para el mismo a lo recogido en la vigente Modificación de Plan.

En cuanto a la regulación concreta de la edificación a implantar en la manzana terciaria afectada por la presente modificación, en el momento presente se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el Título Tercero de las ordenanzas de la Modificación del Plan General vigente. A continuación se transcriben los artículos integrados en dicho capítulo que afectan a la citada manzana:

#### ***TÍTULO TERCERO***

#### ***NORMAS DE EDIFICACIÓN***

#### ***Capítulo 2º. Condiciones particulares de la zona de calificación "Enclave Terciario (TER-3)"***

#### ***Art. 11. Ámbito***

*Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo afectan exclusivamente a la manzana calificada TER-3 en el Plano B.1 de la presente Modificación.*

**Art. 12. Condiciones de parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

**Art. 13. Parámetros de emplazamiento**

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano B1.

**Art. 14. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano B.1.

2. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,80 + 5 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros, y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

3. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales del P.G.O.U. de Valencia.

5. *La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.*

6. *Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Valencia.*

7. *En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.*

8. *La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el Capítulo Primero del Título Cuarto de las presentes Normas Urbanísticas.*

#### **Art. 15. Reserva de aparcamiento**

*Para el otorgamiento de la licencia de obras, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 13.1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en cuanto a la reserva mínima de aparcamientos en parcela privada, aplicable a cada uso concreto de los previstos en dicho precepto.*

## **5. ESTADO ACTUAL**

El sector "Orriols" ya desarrolló completamente todo su planeamiento derivado, incluyendo el Proyecto de Reparcelación Forzosa, el Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras de urbanización. De este modo, en el momento actual el Sector "Orriols" está urbanizado y prácticamente consolidado por la edificación en su totalidad.

Posteriormente, la modificación de planeamiento general actualmente vigente, definió una nueva Unidad de Ejecución que incluía los terrenos necesarios para la completa ejecución de las nuevas determinaciones, estando actualmente en proceso de gestión, habiéndose aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación correspondiente a dicha Unidad.

Así pues, y a pesar de la urbanización de las calles perimetrales, las zonas situadas entre el propio Estadio del Levante, U.D. y dichas calles están a día de hoy aún sin finalizar sus obras. Nos encontramos aún, por tanto, con restos de los caminos que anteriormente atravesaban esta zona, con descampados de tierra situados a una cota inferior a la de los viales colindantes y con restos de zonas de aparcamientos de la situación anterior a la urbanización del Plan Parcial "Orriols".

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

---

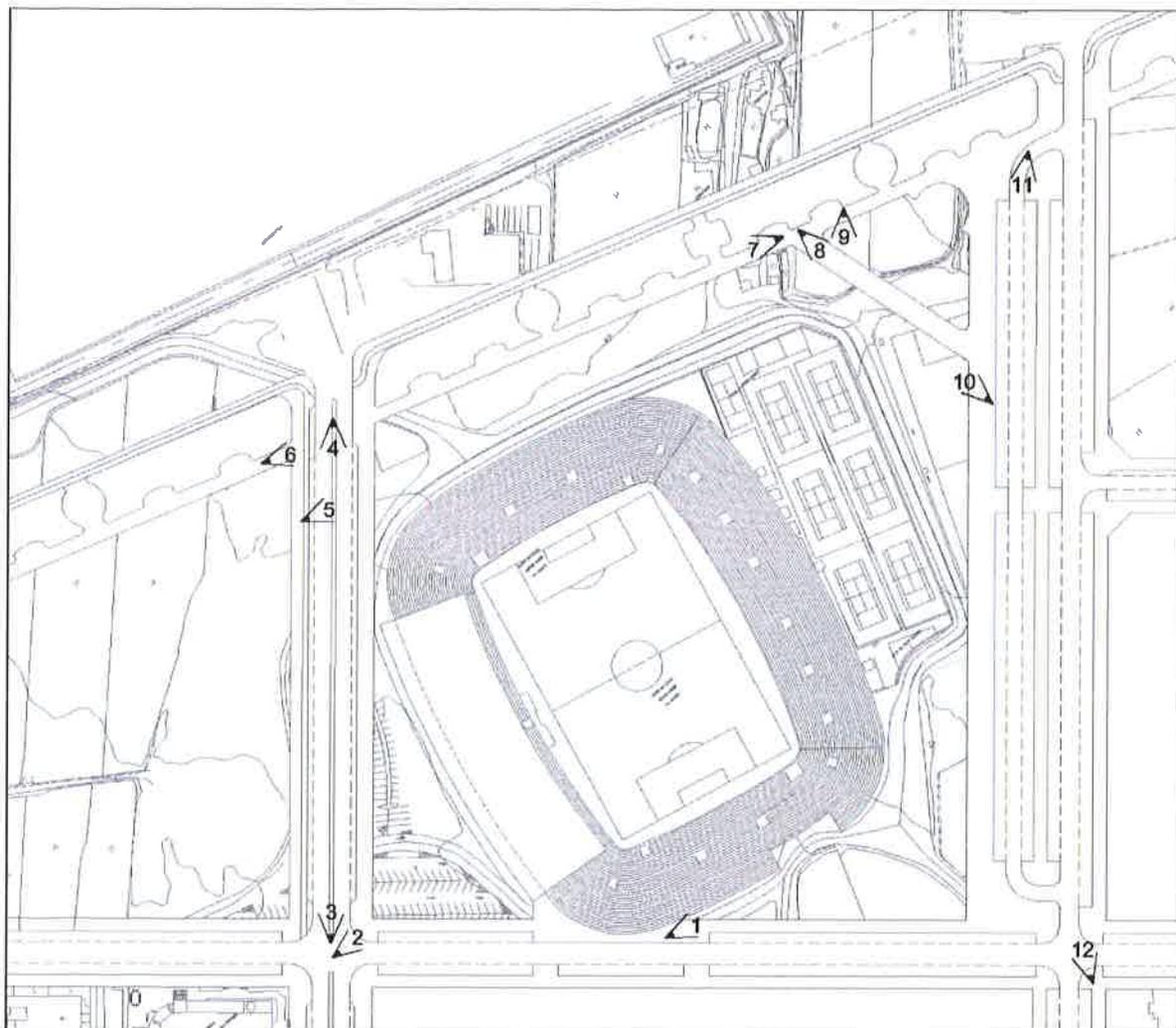
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"

Todas las cuestiones indicadas en el presente apartado, pueden observarse en el reportaje fotográfico que se incluye como anexo a la presente Memoria informativa.

Por lo que respecta a la consolidación por la edificación, en el ámbito objeto de la presente modificación, se observa que aún no se han iniciado ningún tipo de actuaciones.

## ANEXO I

### Reportaje fotográfico



**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"



Foto 1



Foto 2

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"



Foto 3



Foto 4

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"



Foto 5



Foto 6

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"



Foto 7



Foto 8

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"



Foto 9



Foto 10

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"



Foto 11



Foto 12

## **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- A.1. Situación y relación con la ciudad  
(Escala 1/20.000)
- A.2. Calificación del suelo y estructura urbana según la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."  
(Escala 1/1.000)
- A.3. Ordenación Pormenorizada según la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."  
(Escala 1/1.000)
- A.4. Condiciones volumétricas para los estudios de detalle según la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."  
(Escala 1/1.000)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. INSTRUMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN

En primer lugar, se exponen las razones de interés público que justifican el planteamiento de la presente actuación. Se trata de una propuesta que consigue la creación de un gran aparcamiento subterráneo con una capacidad total de 1.595 plazas. En la zona en la que se actúa, en la que existe un déficit de aparcamientos, que se agrava en los días de celebración de partidos de fútbol en el Estadio "Ciutat de Valencia", la obtención de esta gran superficie destinada a aparcamiento, es una medida que redundará en beneficio del interés público. Por otra parte, el propio diseño del centro comercial incorpora una serie de espacios abiertos de uso público, que pueden ser utilizados por todos los vecinos de la zona, de manera que se consigue, respecto a la ordenación vigente, un incremento de la superficie de espacios de uso público. Estas cuestiones están desarrolladas en el apartado 4 de la presente Memoria, en el que se analiza con mayor profundidad la justificación de la modificación planteada.

El objeto de la presente actuación es la introducción en el Planeamiento General Vigente de una serie de modificaciones de determinaciones, todas ellas integradas en la esfera de la Ordenación Pormenorizada. El ámbito de la presente Modificación de Planeamiento, es coincidente con el de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.", que definió su Ordenación Urbanística actualmente vigente.

La modificación propuesta tiene un marcado carácter puntual, tanto desde el punto de vista de su ámbito territorial, no se trata de un sector completo sino de una macro-manzana definida en el Plan Parcial "Orriols", como desde el punto de vista del alcance y del escaso número de determinaciones de la Ordenación Pormenorizada objeto de modificación.

Así pues, con estas premisas, procede proponer como instrumento de planeamiento adecuado, una **Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia**.

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 81.2 de la LUV:

*«Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio.»*

En cumplimiento de esta determinación legal, la mercantil Valencia Natura Park, S.L., como entidad legitimamente interesada en la presente actuación por ser, en primer lugar, el actual Agente Urbanizador adjudicatario de la gestión de la urbanización correspondiente al ámbito de la Modificación y en segundo lugar por ser el propietario de la parcela terciaria objeto de la mayoría de modificaciones, plantea el presente documento de planeamiento para su tramitación.

Los terrenos integrados en el ámbito de la Modificación, se encuentran actualmente en fase de ejecución de las obras de urbanización. En efecto, la vigente Modificación de P.G.O.U.: "Estadio del Levante, U.D.", definió sobre los terrenos afectados por la misma, una Unidad de Ejecución única, la cual se desarrolla en el momento presente mediante un P.A.I. del que resulta actual adjudicatario la mercantil Valencia Natura Park, S.L., tras la oportuna cesión de la condición de Agente Urbanizador por parte del anterior propietario (la mercantil Levante Unión Deportiva, S.A.D). Así pues, dichos terrenos disponen tanto de Programa de Actuación Integrada aprobado y adjudicado, como de Proyecto de Urbanización y de Proyecto de Reparcelación Forzosa, definitivamente aprobados, siendo actualmente desarrollados por gestión indirecta por la mercantil proponente del presente documento.

En cuanto a la modificación del diseño de la urbanización, las modificaciones tienen relación con el incremento de los radios de giro para los vehículos de suministro de mercancías al Centro, con la mejora de los accesos a las zonas de muelle de carga-descarga, así como con la mejora del sistema de dotación global de aparcamiento de la totalidad del ámbito afectado, incorporando en superficie las rampas de acceso y las escaleras de evacuación vinculadas a los aparcamientos en subterráneo. Cabe señalar que la propia normativa actualmente vigente en el ámbito, permite mediante el Proyecto de Urbanización realizar las correcciones de detalle que sean necesarias. Hay que destacar que, por la entidad de las modificaciones, no se produce ningún cambio económico en el Programa aprobado.

Por último, en relación a la tramitación de la presente modificación, nos remitimos al apartado 6 posterior.

## 2. CAUSAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN

Se analizan en este apartado las razones que justifican la necesidad de la modificación planteada.

Como se ha descrito con anterioridad en la memoria informativa, la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.", definió una nueva parcela de uso terciario sobre parte de la anterior calificación GSP-1\* (definida, a su vez, en el Plan Parcial "Orríols"). Sobre dicha parcela, que constituye una manzana independiente rodeada de viales públicos, se prevé la implantación de un enclave terciario (TER-3), con los parámetros edificatorios definidos en la propia normativa recogida en el citado instrumento de planeamiento.

En el momento presente se están llevando a cabo los estudios necesarios para lograr la definición del producto inmobiliario a construir sobre la parcela terciaria, habiéndose terminado a nivel de anteproyecto de edificación. Durante la presente fase se han observado diversos aspectos puntuales que podrían mejorar la calidad del producto previsto. Así pues, surge la necesidad de acometer la presente modificación puntual del citado Plan, con el objetivo de lograr una mejor y más racional utilización de la edificabilidad aprobada, que tanto desde el punto de vista urbanístico como desde el punto de vista funcional, redunde en beneficio de la población a la que sirva, al mismo tiempo que garantice su viabilidad económica.

En primer lugar, resulta necesario modificar la volumetría fijada de modo directo por el planeamiento vigente sobre dicha parcela. La finalidad que se persigue es lograr la implantación en condiciones óptimas de una variada gama de usos terciarios. En segundo lugar, es necesario modificar puntualmente la normativa específica vigente sobre dicha parcela, para de este modo permitir la implantación del edificio terciario en las condiciones idóneas para su funcionamiento y que por tanto, tenga en cuenta las particularidades y requisitos del modelo previsto.

Otros temas analizados que motivan la presente modificación tienen que ver con la necesidad de mejorar la funcionalidad viaria, en especial, respecto a los requisitos exigidos por los vehículos de gran longitud, tipo trailer, que suministrarán la mercancía al complejo terciario. Por otra parte, se ha actualizado la planta viaria al estado actual, incorporando la nueva sección de la calle San Vicente de Paul, en la cual se ha implantado el tranvía urbano en superficie existente.

Analizada la dotación de aparcamiento prevista para todo el ámbito y teniendo en cuenta los diversos usos a implantar, se ha estimado la necesidad de suplementarla, para lo cual resulta necesario el uso, en régimen de concesión, de parte del subsuelo público (además del subsuelo privado), como aparcamiento subterráneo. Así pues, entre las mejoras propuestas se encuentra la definición del sistema de accesos al aparcamiento subterráneo, a ubicar en superficie, que dará servicio tanto al uso terciario como al uso dotacional deportivo privado existente y

que supondrá incrementar notablemente la dotación global de plazas de aparcamiento.

### 3. ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.1. Descripción de la ordenación

En primer lugar, conviene precisar que el ámbito de actuación de la presente modificación es coincidente con el recogido en la vigente Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.". Este ámbito es el que constituye el ámbito propio de la Modificación del Plan General de Valencia que ahora se propone.

En relación a la manzana TER-3 Enclave Terciario, la ordenación volumétrica vigente está recogida en el plano B1 de la Modificación de Plan aprobada. Dicho plano prevé la implantación de forma directa, es decir, sin necesidad de elaboración de un Estudio de Detalle, de un edificio de uso terciario que ocupa el 100 % de la misma y que dispone de dos plantas de altura. De esta manera, puesto que la manzana terciaria tiene 15.073,52 m<sup>2</sup>s resulta, por tanto, una edificabilidad computable total de 30.147,04 m<sup>2</sup>t.

La propuesta de volúmenes de la edificación terciaria que ahora se plantea, en sustitución de la prevista en el citado plano B1 de directa aplicación, consiste básicamente en producir un vaciado central de la manzana para concentrar esta edificabilidad en el extremo norte de la misma, en forma de torre de 9 plantas (destinadas a locales de uso terciario), por encima de las dos previstas de uso comercial. En cualquier caso, la edificabilidad computable de 30.147,04 m<sup>2</sup>t fijada por el planeamiento vigente se mantiene inalterable.

Por otra parte, se crea un porche abierto en planta baja en la confluencia del vial peatonal que separa al centro comercial de la manzana nº 16 (según numeración del Plan Parcial "Orriols") con la calle Beata Genoveva Torres.

De este modo, se mantienen las alineaciones exteriores fijadas en el Plan vigente, coincidentes con el perímetro de la manzana terciaria, al mismo tiempo que se logra la ampliación del espacio urbano, tal y como se sugería desde la normativa vigente en relación a la remodelación de volúmenes mediante la figura de los Estudios de Detalle.

Por otro lado se diseña un espacio, también de características urbanas, en el interior de la misma, de dominio y uso privado, que a modo de plaza urbana relacione los diversos locales y usos previstos. Este vaciado central dispondrá de un

diseño arquitectónico de gran calidad espacial y se constituirá como el auténtico motor del funcionamiento del complejo terciario. Este espacio central estará conectado a nivel peatonal con los viales públicos circundantes mediante dos grandes aperturas, una en la fachada recayente a la calle Sta. Genoveva Torres y otra en la fachada opuesta, recayente al vial que separa el estadio del Levante del Centro Comercial, que garantizan la permeabilidad y facilidad de acceso al complejo terciario. Al mismo tiempo estará abierto verticalmente, aunque podrá cubrirse con una cubierta ligera, que en ningún caso estará cerrada lateralmente, permitiendo de este modo la libre circulación de aire, gozando de características de ambiente exterior no climatizado.

La nueva propuesta de volúmenes que se plantea, unido a una serie de matizaciones y aclaraciones en cuanto a una serie de aspectos relativos a la forma de computar la edificabilidad de los espacios aterrizados interiores, etc., que se recogen en la normativa específica de edificación propuesta, permite la configuración de una edificación idónea para el uso terciario que se quiere implantar. Así pues, la edificabilidad total se redistribuirá entre los diversos volúmenes propuestos conformando un conjunto edificatorio armónico con el entorno como a continuación se pormenorizará.

Por otro lado, también se han propuesto una serie de modificaciones en relación a la planta viaria de la urbanización recogida en el planeamiento vigente, motivados, como se ha mencionado con anterioridad, por requerimientos de funcionalidad de los vehículos de suministro al centro comercial (camiones tipo trailer de gran envergadura), así como por la mejora de la dotación de aparcamiento que afecta a la totalidad del ámbito.

El cambio más importante afecta al diseño de las bolsas de aparcamiento dispuestas tanto al norte como al sur del estadio del Levante. En relación a la bolsa ubicada al norte, se propone la implantación de una parking subterráneo de dos plantas, lo que inevitablemente modifica el diseño inicialmente previsto, al tener que incorporar tanto las rampas de acceso como los elementos emergentes de evacuación y ventilación. También se ha previsto una rotonda en las proximidades del centro comercial para facilitar la maniobra de los vehículos de suministro al mismo. La bolsa de aparcamiento ubicada al sur, se ha visto muy ligeramente modificada, ampliándose en anchura por requerimientos funcionales debido a motivos de maniobrabilidad de los vehículos de suministro al centro comercial.

Otro de los cambios de la planta viaria afecta a la sección de la calle San Vicente de Paul, la cual se amplía para facilitar el tráfico viario de los vehículos de suministro al centro, especialmente teniendo en cuenta que se ha implantado en dicha calle una línea de tranvía en superficie con parada tipo andén, que estrangulaba excesivamente el carril colindante al ámbito. De este modo se amplía el vial en lo necesario para posibilitar los giros de los citados vehículos. Todo lo anterior implica remodelar el arbolado y las aceras existentes actualmente. Por último también se ha remodelado la acera colindante al centro comercial ubicada

en la Calle Beata Genoveva Torres para posibilitar la incorporación de las rampas de acceso y salida al aparcamiento subterráneo ubicado en la parcela privada terciaria.

La ordenación pormenorizada propuesta puede observarse en el Plano B.2, en el que se refleja en relación con la ordenación general del entorno próximo.

### 3.2. Determinaciones modificadas

La nueva ordenación urbanística propuesta implica la modificación de las siguientes determinaciones urbanísticas, todas ellas pertenecientes a la esfera de la Ordenación Pormenorizada:

a) Se modifica la volumetría del edificio terciario prevista en el plano B-1 "Calificación del suelo y estructura urbana" del vigente Plan, planteándose una propuesta de volúmenes adaptada al anteproyecto de edificación elaborado para la implantación del centro comercial.

b) Se modifican puntualmente las Normas de Edificación particulares de la calificación "Enclave Terciario (TER-3)". En concreto, se modifican los siguientes aspectos:

- Cota máxima del suelo del semisótano, respecto a la cota de rasante de acera.

- Normativa aclaratoria reguladora de la forma de computar la edificabilidad.

*Excepción*

c) Se modifica puntualmente el diseño de la red viaria adyacente y de las zonas de aparcamiento público en superficie.

### 3.3. Distribución de superficies y edificabilidades

En el anexo de la presente Memoria justificativa se incluyen varias tablas de superficies y edificabilidades en las que se analizan los parámetros de la nueva ordenación volumétrica propuesta, así como la comparativa con la ordenación de volúmenes actualmente vigente.

Cabe destacar que no se ha producido modificación alguna en cuanto a las calificaciones vigentes, manteniéndose inalterables tanto las superficies de suelo públicos como privados, modificándose únicamente el diseño del espacio urbano de red viaria y aparcamiento público. De igual modo se mantienen inalterables los parámetros relativos a los aprovechamientos urbanísticos.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Una vez analizadas las causas que motivan la presente modificación y que se ha descrito también la ordenación urbanística propuesta, procede señalar las razones que justifican la modificación planteada, siempre desde la óptica de los beneficios que se derivan para el interés público.

Como cuestión de partida, debe destacarse que la implantación del uso terciario previsto viene a cubrir un importante hueco existente de este tipo de establecimientos en la zona norte y este de la ciudad. Al mismo tiempo dará servicio al propio barrio de Orriols, en el cual proliferan los bloques de edificación sin comercios en las plantas bajas. De este modo, se mejorará la calidad de vida de la población cercana al ámbito en el que se ubica, por facilitar el acceso sin necesidad de grandes desplazamientos en coche al extrarradio de la ciudad, como es la tónica habitual en este tipo de establecimientos. En este sentido, cabe destacar que tanto las condiciones de centralidad de su ubicación, como la existencia de una línea de tranvía de reciente creación, facilitan el acceso a un gran número de habitantes. En efecto, la parcela se ubica en una posición centrada respecto al barrio de nueva creación correspondiente al desarrollo del Sector "Orriols", actualmente en pleno proceso de consolidación por la edificación. Aparte de este nuevo barrio en plena expansión, nos encontramos en las proximidades barrios residenciales existentes, de alta densidad, muy consolidados, en los cuales no existe un establecimiento con las características como las que se proponen en la presente modificación.

Dicho lo anterior, que no supone modificación alguna respecto al proyecto inicialmente planteado, la presente propuesta tiene como uno de sus objetivos diferenciales cubrir un amplio espectro de usos terciarios para dar mejor servicio a la población residente mencionada. Así, se plantean diversos tamaños de locales comerciales, desde grandes superficies (tipo hipermercados) a locales de muy escasa entidad. Proponiéndose una variada casuística de usos terciarios, desde superficies de venta al por menor (principalmente dedicadas a la moda y sus complementos), superficies dedicadas al sector de la alimentación, etc., sin dejar de lado las actividades vinculadas al ocio como restaurantes, bares, cafeterías, hasta finalmente plantearse locales para pequeñas oficinas destinadas a profesionales liberales, etc. Por tanto, la propuesta plantea un complejo terciario en el que la diversificación entre los diversos usos posibles es un tema de vital

importancia, lo que conduce a la disposición volumétrica resultante recogida en el proyecto, como se explicará a continuación.

En efecto, tras el análisis pormenorizado realizado en la fase de redacción del proyecto, se ha observado que una disposición monolítica como la prevista en el Plan, no favorece la diversificación de usos recomendable para cubrir las necesidades de la población, así como tampoco favorece la calidad de los espacios tanto de acceso público como de relación entre los diversos usos planteados.

Así pues, la presente propuesta plantea la rotura del contenedor monolítico inicialmente previsto en diversos cuerpos edificatorios más adaptados a los usos que se implantarán en ellos. Se plantea un espacio central abierto, un vaciado del interior del contenedor, que tendrá la función de relacionar entre sí los diversos usos terciarios integrados en el complejo, y que se constituirá como el auténtico corazón que lo hará funcionar adecuadamente. Este espacio central estará dotado de unas características espaciales y arquitectónicas que lo convertirán en un espacio lúdico idóneo para la relación entre las personas. Este espacio central se puede considerar asimilable a lo que tradicionalmente ha sido la plaza porticada del mercado de la ciudad histórica, es decir, un ámbito libre de circulación de tráfico rodado y, por tanto, aislado de los ruidos y de la contaminación que implica y, en definitiva, un espacio para el ocio y disfrute ciudadano. Por otra parte, como se ha señalado anteriormente, constituirá un punto de encuentro central al disponer de 2 grandes accesos que lo relacionarán con el entorno a nivel peatonal, facilitando la permeabilidad a través del mismo entre las zonas residenciales cercanas.

Este vaciado propuesto en el interior de la manzana, se conforma mediante la creación de una serie de huecos que interrelacionarán verticalmente las diversas plantas, sobre este espacio recaen una serie de superficies aterrazadas conectadas mediante escaleras mecánicas, estos espacios denominados "mall" constituyen los verdaderos espacios públicos de relación. Esta disposición puede apreciarse en los planos del anteproyecto que se acompañan así como en el plano B6

Por otro lado, la propuesta plantea la creación de un porticado a nivel de planta baja en su esquina noreste, recayente a la calle Sta. Genoveva Torres. El objetivo perseguido es la creación de un espacio urbano de transición con el entorno, al mismo tiempo que significar el acceso al centro comercial en su fachada más urbana.

Por otra parte, se ha observado la fuerte demanda existente, a nivel de ciudad, de los pequeños espacios para uso de profesionales, con características singulares y diferenciadas de los espacios tradicionales de oficinas. Así pues, el proyecto recoge esta idea y cubre esta necesidad, destinando parte de la edificabilidad terciaria a este uso. Esta edificabilidad se concentra en forma de torre de 9 plantas, ubicada en el extremo norte de la manzana terciaria, en las proximidades de la Ronda Norte "Hnos. Machado" y con fachada longitudinal

recayente a la misma. La disposición arquitectónica en forma de torre es la más idónea para este tipo de uso, resultando un producto de alta calidad y funcionalidad arquitectónica, al permitir la agrupación de las pequeñas celdas que constituyen estos espacios profesionales y oficinas, de tal forma que las estancias servidoras (servicios y pasillos comunes) quedan como una espina central interior y los espacios de estancia de los mismos, (totalmente diáfanos e incorporando una estancia de altura considerable) disfrutan de unas vistas y de un soleamiento excelentes. Por otra parte, esta disposición de la torre mantiene el criterio recogido en el Plan vigente en relación a la ubicación del volumen de mayor altura, respetando la altura máxima previsto para el mismo.

Por otro lado, cabe reiterar que el planteamiento de la presente modificación es posibilitar la creación de un edificio de uso terciario de características arquitectónicas singulares que se constituya en referencia obligada y ejemplo paradigmático para este tipo de inmuebles. Así pues, la implantación de este edificio singular, dada la posición de la parcela en las proximidades de la ronda norte, redundará en una evidente mejora de la imagen urbana de la ciudad de Valencia en su fachada exterior, en su borde urbano hacia el norte y en las proximidades de uno de los puntos significativos de entrada a la ciudad de Valencia desde las poblaciones ubicadas al norte de la capital.

Las diversas mejoras que se consiguen, tanto desde el punto de vista de calidad de vida para los ciudadanos como desde el punto de vista de la calidad urbana de la ciudad, analizadas en los apartados anteriores, justifican el interés general de la presente modificación.

## 5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En relación a la necesidad de aparcamiento en parcela privada vinculado a los usos terciarios, se toma en consideración la superficie real construida. Así pues, a la superficie computable, edificabilidad sobre rasante, se añade la superficie de la planta completa del semisótano, que no computa como superficie edificable pero sí como superficie construida de uso comercial. El desglose de superficies construidas por usos, así como la dotación mínima de plazas de aparcamiento según normativa que le corresponde, se recoge en el siguiente cuadro:

TIPO DE SUPERFICIE PREVISION	SUPERFICIE ESTIMADA	NORMATIVA	DOTACIÓN TOTAL SEGÚN NORMATIVA	DOTACIÓN EN APARCAMIENTO DE PARCELA	DOTACIÓN EN APARCAMIENTO DE CONCESION
Despachos Profesionales / Oficinas	7.146m <sup>2</sup>	1plaza /100 m <sup>2</sup>	71 plazas	0 Plazas	141 plazas
Comercial	32.556	1plaza /25 m <sup>2</sup>	1.302 plazas		
Hipermercado	3.870 m <sup>2</sup>	1plaza /25 m <sup>2</sup>	155 plazas		
Restauración	845 m <sup>2</sup>	1plaza /25 m <sup>2</sup>	34 plazas		
Total centro comercial	44.417 m <sup>2</sup>			1306 Plazas	148 plazas – extras a la de la parcela
<b>Total parcela</b>			<b>1.562 Plazas</b>	<b>1306Plazas</b>	<b>289 Plazas</b>
				<b>1595 Plazas</b>	

Las plazas previstas bajo la parcela terciaria ascienden a 1.306 unidades. Así pues resulta necesario para cumplir la dotación mínima de aparcamiento exigida por el Plan General, añadir 289 plazas de aparcamiento, mediante la concesión del subsuelo público colindante, a las ya existentes en los tres sótanos que se desarrollan sobre dicha parcela.

La implantación de las rampas de acceso y salida necesarias para dar servicio al aparcamiento subterráneo, así como los diversos cuerpos emergentes destinados a la evacuación y ventilación del mismo, implican la necesidad de remodelar la planta viaria, con la consecuente disminución del número total de plazas públicas en superficie, las cuales se reducen en 90 unidades. Dichas plazas son, en parte, compensadas con el exceso de plazas cuya construcción se prevé

en el subsuelo respecto a la dotación mínima exigible. En cualquier caso, el interés general de la actuación que supone la construcción de un gran aparcamiento subterráneo de una capacidad total de 1.595 plazas, que permitirá solucionar la problemática actual de déficit de aparcamiento, especialmente en los días de celebración de partidos en el Estadio "Ciutat de València", justifica sobradamente la pérdida de plazas en superficie. Por otro lado, la mejora de la movilidad peatonal que supone la actuación, mediante la peatonalización prácticamente en su totalidad de la calle que separa el centro comercial del actual estadio de fútbol y el propio diseño del centro comercial que incorpora una serie de espacios abiertos de uso público utilizables por todos los vecinos de la zona, suponen un incremento de espacios de uso público de calidad que justifica el interés general de la presente Modificación de Plan General.

## 6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística vigente en el momento de formular la presente Modificación de Plan es la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) y su desarrollo reglamentario constituido por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, R.O.G.T.U.), aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LUV que resultan aplicables al presente supuesto: Modificación de Plan General que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

En primer lugar, por lo que respecta al procedimiento de aprobación, resulta aplicable el art. 94.1 de la LUV y del artículo 223 del R.O.G.T.U. (en referencia al mismo), que establece lo siguiente:

*«Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan,...»*

De conformidad con este precepto legal, una Modificación de Plan General se debería tramitar por el mismo procedimiento de aprobación de un Plan General. Sin embargo, y dado que el alcance de las modificaciones propuestas sólo afecta a la Ordenación Pormenorizada, la tramitación será idéntica a la de un Plan Parcial, en aplicación del punto 5 del citado artículo 223, que establece lo siguiente:

*«5. Las modificaciones de los Planes Generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.»*

Y este procedimiento está regulado en el art. 90.2 de la LUV, que señala lo siguiente:

*«Cuando los documentos anteriores [Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle] no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.»*

Se transcribe, también, el artículo 83.2.a) al que se remite el precepto anterior:

*«Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.»*

Por último, por lo que se refiere a la competencia para la aprobación del Plan, resulta aplicable el art. 91.1 de la LUV:

*«Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.»*

En el presente caso, no se modifica la ordenación estructural, ya que la modificación incide exclusivamente en determinaciones pertenecientes a la esfera de la ordenación pormenorizada. Por tanto, no resulta mermada superficialmente ninguna dotación pública, por lo que la modificación no afecta ni a dotaciones de red primaria, ni tampoco a dotaciones de red secundaria. Por otra parte, el alcance de la reordenación planteada es tan limitado que, en ningún caso, puede considerarse como una modificación de la ordenación estructural del P.G.O.U. de Valencia.

En definitiva, la presente Modificación se somete a información pública por el Ayuntamiento de Valencia, con publicación de anuncio en el D.O.G.V. y en un diario no oficial, durante el plazo de un mes, a efectos de que se presenten alegaciones, y se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento.

En relación a la tramitación de la modificación propuesta, el ROGTU, únicamente añade en su artículo 223.2, que los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes, resultando coincidente en todo lo demás.

En cuanto al contenido de la modificación propuesta, resulta aplicable el art. 94.2 de la LUV, referido a las modificaciones de Planes, que establece lo siguiente:

*«Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de*

*dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.»*

Como ya se ha mencionado, la remodelación volumétrica tiene incidencia únicamente en la manzana terciaria, así pues la edificabilidad total existente en la misma (30.147,04 m<sup>2</sup>t), es la que se redistribuye entre los diversos volúmenes propuestos, en función de los criterios de diseño descritos anteriormente. Por tanto, la presente modificación no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico. Por otra parte, se mantienen inalterables las dotaciones públicas. En consecuencia, si no se modifican las dotaciones públicas y tampoco se modifica el aprovechamiento urbanístico, se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, tal como exige el precepto anteriormente transcrito.

## **7. NORMAS URBANÍSTICAS**

Se plantea la sustitución de parte de las Normas Urbanísticas actualmente vigentes en el ámbito de la Modificación, recogidas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia: "Estadio del Levante", por las que se recogen en el presente documento, el cual incorpora las modificaciones, correcciones y aclaraciones necesarias en virtud de los objetivos perseguidos.

En consecuencia, se propone refundir en la normativa urbanística aplicable al ámbito de la presente Modificación las determinaciones actualmente vigentes que permanecen inalterables, junto a aquellas nuevas que incorporan los nuevos criterios, así como la supresión de aquellas normas que se estiman innecesarias como consecuencia del elevado grado de definición alcanzado en la propuesta. Si existieran cuestiones que no estuvieran reguladas en esta instrucción, serán de directa y plena aplicación, las Normas Urbanísticas del citado P.G.O.U. de Valencia, la Modificación del Plan General "Estadio del Levante, U.D.", en todo lo que no es objeto de modificación por el presente documento, así como las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols".

## **8. ESTUDIOS DE DETALLE**

La presente Modificación del Plan General de Valencia, incorpora una nueva ordenación pormenorizada de la manzana terciaria que sustituye a la que estableció la anterior Modificación de Plan General: "Estadio del Levante, U.D.". El nivel de definición de la misma es a nivel de anteproyecto de edificación. Este nivel de definición, se considera suficiente como para hacer innecesaria la elaboración posterior de ningún instrumento de desarrollo urbanístico. Por tanto, no se prevé la necesidad de elaborar Estudios de Detalle en desarrollo de la presente Modificación.

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"

No obstante lo anterior, cabe señalar que tanto las líneas que limitan los diversos cuerpos edificatorios recogidos en el presente documento como cuestiones referidas a la materialización de los alzados, etc., y dada la extrema complejidad de un proyecto arquitectónico como el que se plantea, deben entenderse como sujetos a ajustes finos durante la elaboración del proyecto definitivo. Así pues, el Proyecto que se presente finalmente para la petición de licencia de obras podrá ajustar dichas alineaciones respetando, en cualquier caso, la edificabilidad máxima fijada por el planeamiento.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Es fa constar que el present document  
fou aprovat DEFINITIVAMENT per  
acord de l'Ajuntament Ple de  
data 25 ABR 2008

València, 16 MAY 2008  
EL SECRETARI

---

**VALENCIA NATURA PARK, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "CENTRO COMERCIAL LEVANTE UNIÓN"

---

**DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### ***Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas***

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia denominada "Centro Comercial Levante Unión".

Su contenido y determinaciones sustituyen a las establecidas en las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia: "Estadio del Levante", aprobada definitivamente el 22 de junio de 2005. De igual modo, modifican y sustituyen las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el día 28 de diciembre de 1988 y a las establecidas en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols", aprobado definitivamente el día 2 de febrero de 1998.

En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del citado P.G.O.U. de Valencia, la Modificación del Plan General "Estadio del Levante, U.D." en todo lo que no es objeto de modificación en el presente documento, así como las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols".

#### ***Art. 2. Terminología y conceptos básicos***

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La ordenación urbanística definida en la presente Modificación de Plan General tiene carácter de ordenación pormenorizada, a los efectos previstos en los arts. 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana y arts. 120 y 121 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### **Art. 3. Calificación del suelo**

1. En el ámbito de la presente Modificación existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Valencia, el Plan Parcial "Orriols" y las determinaciones de la Modificación del Plan General de Valencia: "Estadio del Levante", que se mantienen inalterables en la presente Modificación:

- Espacios Libres (EL)
- Servicio Público Aparcamiento (SP-7)
- Red viaria (engloba los viales peatonales y de circulación rodada, incluyendo las bandas de aparcamiento anejas a la calzada)
- Servicio Público Estructural de dominio privado (E/SP\*)
- Enclave Terciario (TER-3)

2. Todas estas calificaciones corresponden a las de idéntica denominación previstas en el P.G.O.U. de Valencia, en el Plan Parcial "Orriols" y en la Modificación del Plan General de Valencia: "Estadio del Levante". Las calificaciones de suelo de dominio público son objeto, a través de la presente Modificación, de una regulación idéntica, siendo éstas las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizada en ellas.

### **Art. 4. Régimen de propiedad del suelo**

1. Son suelos de dominio y uso **públicos** los que tienen la siguiente calificación:

- Espacios Libres (EL)
- Servicio Público Aparcamiento (SP-7)
- Red viaria (engloba los viales peatonales y de circulación rodada, incluyendo las bandas de aparcamiento anejas a la calzada)

2. Son suelos de dominio y uso **privados** los que tienen la siguiente calificación:

- Servicio Público Estructural de dominio privado (E/SP\*)
- Enclave Terciario (TER-3)

***Art. 5. Régimen de usos de las dotaciones públicas***

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del P.G.O.U. de Valencia y del Plan Parcial "Orriols".
2. El uso admitido en la calificación "Servicio Público Aparcamiento (SP-7)" es exclusivamente el de aparcamiento público.

## **TÍTULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **Capítulo Primero. Condiciones particulares de la calificación "Enclave Terclario (TER-3)"**

#### ***Art. 6. Ámbito***

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo afectan exclusivamente a la manzana calificada TER-3 en el Plano B.1 de la presente Modificación.

#### ***Art. 7. Condiciones de parcela***

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

#### ***Art. 8. Parámetros de emplazamiento***

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano B1. Se define un área en su esquina noreste, que deberá

quedar libre de edificación a nivel de planta baja, constituyendo un porticado de acceso al centro comercial.

### **Art. 9. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La edificabilidad se establece como el producto de la superficie de la totalidad de la manzana terciaria por 2 plantas, resultando un total de 30.147,04 m<sup>2</sup>.
2. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,80 + 5 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

3. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales del P.G.O.U. de Valencia.
5. La cara superior del pavimento del suelo de la planta semisótano, no podrá situarse, en ningún caso, por debajo de la cota - 4,00 metros, contados desde la cota de referencia.
6. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.
7. Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Valencia.
8. En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

### **Art. 10. Cómputo de edificabilidad**

1. La parcela calificada TER-3 está sujeta a la aplicación de la presente normativa, así como con carácter supletorio a la normativa recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en la normativa del Plan Parcial "Orriols" que la desarrolla. El presente artículo, con carácter de normativa complementaria, aclara, precisa y facilita la aplicación de dichas normas al concreto uso de Gran Centro Comercial a emplazar sobre dicha parcela, por lo que de esta normativa complementaria no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable o la implantación de usos no autorizados por la citada normativa.

2. Atendiendo a la singularidad arquitectónica de un Gran Centro Comercial, se aplicarán las siguientes reglas de cómputo de edificabilidad:

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores, así como las áreas abiertas de circulación, cubiertas por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, correspondientes a los tramos de pasillo entre locales comerciales, que no vuelcan al patio central.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación, cubiertas por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, siempre que estén volcadas sobre el patio central.
- c) No computarán como superficie edificable las áreas abiertas de circulación que tengan cerramientos de cubrición ligeros, (móviles o fijos), siempre que estos no supongan un cierre completo.
- d) No computará a efectos de edificabilidad la cubierta ligera que pudiera disponerse sobre el espacio abierto en el interior de la parcela terciaria, siempre que no suponga un cierre completo.
- e) No computarán a efectos de edificabilidad las entreplantas que pudieran construirse en planta baja, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Art. 11. Reserva de aparcamientos**

Para el otorgamiento de la licencia de obras, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 13-1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en cuanto a la reserva mínima de aparcamientos, aplicable a cada uso concreto de los previstos en dicho precepto.

Valencia, Abril de 2008



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto



Carlos Aubán Nogués  
Arquitecto



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
DIRECCIÓ D'EDIFICACIÓ

Es fa constar que el present document  
ha estat aprovat DEFINITIVAMENT per  
acord de l'Ajuntament Pla de  
data 25 APR 2008

València, 16 MAY 2008  
EL SECRETARI

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Ordenación Pormenorizada del ámbito de la modificación  
(Escala 1/1.000)
- B.2. Desglose de la edificabilidad a nivel de Planta Baja  
(Escala 1/1.000)
- B.3. Desglose de la edificabilidad a nivel de Planta Primera  
(Escala 1/1.000)
- B.4. Desglose de la edificabilidad a nivel de Planta Segunda  
(Escala 1/1.000)
- B.5. Desglose de la edificabilidad a nivel de Plantas 3ª a 10ª  
(Escala 1/1.000)
- B.6. Secciones y alzados orientativos  
(Escala 1/500)