

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución de 11 de noviembre de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector 6 de Malilla Norte del PGOU de Valencia.

RESOLUCION

Resolución de 11 de noviembre de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector 6 Malilla Norte del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Valencia, debiendo tener en cuenta que, de conformidad con el informe de la Dirección General de Ferrocarriles de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, de fecha 24 de marzo de 2004, cuando se quiera desarrollar el programa de la actuación integrada de la Unidad de Ejecución número 2, deberá solicitarse un nuevo informe a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento al objeto de posibilitar el soterramiento del canal de acceso ferroviario a la estación de Valencia.

Visto el expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, referido a la Homologación y Plan Parcial del Sector 6 Malilla Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a exposición pública mediante el trámite simplificado del artículo 48 de la LRAU. Tras el correspondiente período de información pública, durante el que se presentaron diversas alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión de 28 de febrero de 2003.

Segundo

El proyecto consta de plan parcial -que incluye memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y normas urbanísticas- y documento anexo de homologación.

La documentación forma parte de la alternativa técnica del programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el plan parcial, presentada por la mercantil Malilla 2000, S.A.

Tercero

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a las siguientes administraciones: Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (13 de junio de 2003), Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento (29 de julio de 2003), Renfe (29 de septiembre de 2003), Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes (15 de octubre de 2003) y a la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

Hasta la fecha se han emitido los siguientes:

- Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en fecha 18 de agosto de 2003, que concluye que puesto que en el convenio suscrito entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y ese Ministerio se contempla que la conservación de las obras del Bulevar Sur corresponde a ese Excelentísimo Ayuntamiento, no es competencia de ese servicio emitir informe al respecto.

- Informe emitido por Renfe, con fecha 17 de octubre de 2003, que manifiesta que no aprecia inconvenientes respecto de la actuación y que en cuanto a la posible afectación por el trazado de nuevas líneas deberá tenerse en cuenta lo que disponga el Ministerio de Fomento.

- Informe emitido por la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, de fecha 19 de septiembre de 2003, de carácter desfavorable en tanto no se recoja en la documentación del plan parcial la afección ferroviaria y no se obtenga la aprobación de la ordenación por el Ministerio de Fomento.

- Informes emitidos con fechas 17 de octubre y 10 de noviembre de 2003, por la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, en el sentido de que debe posponerse esta actuación urbanística hasta la aprobación definitiva del Estudio Informativo del Proyecto de Integración de la Alta Velocidad de la Ciudad de Valencia, ya que se imposibilitaría el

soterramiento del canal de acceso ferroviario a la estación de Valencia.

Además, en el expediente de tramitación municipal se alude a la existencia de un informe emitido por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, de 12 de diciembre de 2000, de carácter favorable y a la petición de nuevo informe, tanto a esta Administración como a la Conselleria de Sanidad, con fecha 14 de noviembre de 2002, sin que se tenga constancia de su emisión.

Cuarto

El subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes emitió informe de carácter previo, con fecha 21 de abril de 1999, respecto de la propuesta de Homologación y Plan Parcial Sector R-6 Malilla Norte promovido por Malilla 2000, S.A., que fue sometida a exposición pública.

Quinto

Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de diciembre de 1988.

Sexto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2004, emitió informe favorable en relación con el expediente de referencia, supeditando la elevación al conseller de Territorio y Vivienda de la propuesta de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector 6 Malilla Norte del PGOU de Valencia, a que se complete el expediente en los siguientes aspectos:

- Se justifique que se han notificado las modificaciones introducidas en el proyecto con posterioridad al trámite de exposición pública a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados directamente en sus derechos subjetivos por las modificaciones introducidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 158 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- Se aporte la documentación gráfica que concrete las modificaciones de alineaciones de la parcela de la Unidad de Ejecución número 2 a que se refiere el informe de la Dirección General de Ferrocarriles de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento de 24 de marzo de 2004.

Primero.- En cualquier caso, cuando se quiera desarrollar el Programa de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 2, deberá solicitarse un nuevo informe a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento al objeto de posibilitar el soterramiento del canal de acceso ferroviario a la estación de Valencia.

Séptimo

Con fecha 4 de noviembre de 2004, los técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial emitieron informe del que se desprende que a la vista de la documentación aportada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia se observa que la misma recoge los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de 2 de julio de 2004, por lo que se consideran cumplidos los condicionantes contenidos en dicho acuerdo y proponen elevar el expediente al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación se considera correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la citada ley.

Segundo

La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de

15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero

El objeto del proyecto es la homologación y la Ordenación Pormenorizada del suelo urbanizable programado correspondiente al Sector R-6 Malilla Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, según la alternativa presentada por la sociedad Malilla 2000, S.A., modificada por Acuerdo del pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, de 28 de febrero de 2003.

Se trata de un sector de 244.700 m² de superficie -según la ficha del Plan General- que linda al norte con suelo urbano consolidado, al este con la calle Juan Ramón Jiménez y avenida Ausias March, al sur con la Ronda Sur y al oeste, con la Carrera de Malilla y terrenos calificados como Sistema General Ferroviario.

El Plan General de Valencia establece con cargo a este sector la obtención de 49.575 m² correspondiente al Sistema General Viario Ronda Sur, correspondiente al exceso de aprovechamiento del sector, con respecto al aprovechamiento medio del cuatrienio. Además, califica dentro de su ámbito una reserva de parque público del sistema general de 70.264 m² de superficie, que no adscribe a su desarrollo.

La situación actual en el área es la siguiente:

- Se ha ejecutado el tramo de la Ronda Sur colindante conforme al proyecto aprobado como consecuencia del convenio suscrito en 1991 entre el Excelentísimo Ayuntamiento y el Ministerio de Fomento, lo que supone que los espacios libres del bulevar se hayan dispuesto de forma lateral al viario principal, habiendo sido ejecutado en la totalidad de su sección y cedidos los terrenos con cargo a este ministerio.
- Se ha ejecutado la dotación escolar ubicada inmediatamente al norte del sector y la urbanización de la calle Ingeniero Joaquín Benlloch.
- Es necesario ajustar el límite oeste del sector, de acuerdo con las directrices marcadas por la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructura Ferroviaria del Ministerio de Fomento. -Existe suelo urbano perimetral sin ejecutar y suelos dotacionales que no se han obtenido por la Administración Municipal.

Cuarto

Con el proyecto de homologación se introduce una serie de modificaciones que se refieren, en síntesis, a los siguientes aspectos:

- Ampliación de la superficie del sector, básicamente como consecuencia de la inclusión del parque de Malilla y de terrenos clasificados como suelo urbano de uso dotacional.
- Se procede a una redefinición de la red primaria o estructural, tanto en lo referente a la Ronda Sur, que se ajusta a lo efectivamente ejecutado, como a la inclusión del Parque de Malilla en el sector.
- Como consecuencia de lo anterior se incrementa la edificabilidad total, manteniéndose el índice de edificabilidad bruta prevista por el plan general, si bien se modifica la distribución por usos de ésta al establecerse la edificabilidad residencial en 0,80 m²/m²s en lugar del 0,78 m²/m²s.
- Se incrementa la densidad de viviendas y, consecuentemente, el número de éstas, en aras de obtener viviendas con un tamaño medio adaptado a la demanda del mercado.
- Se incrementa el número máximo de plantas pasando de las 6 previstas por el plan general hasta las 14, pudiendo superarse éstas a través de estudio de detalle.
- Se establece una reserva de un 25 por 100 de la edificación residencial para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Estas modificaciones se cuantifican, de forma comparativa con lo previsto en el plan general, en el siguiente cuadro:

	PG	Homologación	Diferencia
S. computable sector	244.700 m ²	341.252 m ² *	+ 96.552 m ²
SG/RE adscrita	49.575 m ²	51.132 m ²	+ 1.557 m ²
Índice Edif.	0,90 m ² /m ² s	0,90 m ² /m ² s	—
Edificabilidad total	220.230 m ² t	307.127 m ² t	+ 86.897 m ² t
Índice Edif. R.	0,78 m ² /m ² s	0,80 m ² /m ² s	+ 0,02 m ² /m ² s
Índice Edif. T.	0,12 m ² /m ² s	0,10 m ² /m ² s	- 0,02 m ² /m ² s
Número viviendas	1.590	2.313**	+ 723
Densidad	65 viv/Ha	67,75 viv/Ha	+ 2,75 viv/Ha
Altura	VI plantas	XIV plantas	+ VIII plantas

* Incluye la superficie de 70.264 m² del Parque de Malilla y 11.300 m² de suelo urbano dotacional escolar.

** 607 viviendas corresponderían a viviendas sometidas a protección pública.

Quinto

Respecto a las modificaciones del plan general introducidas con la homologación cabe apreciar, como la más significativa, la relativa al incremento de la superficie computable del sector, resultado tanto de la exclusión de la superficie estrictamente viaria de la denominada Ronda Sur, quedando integrado en el ámbito del sector los elementos no estrictamente viarios y la inclusión de la superficie correspondiente al Parque de Malilla, así como determinadas superficies de suelo urbano dotacional colindantes con el sector.

La superficie correspondiente al espacio libre del bulevar lateral se incluye dentro de la superficie computable del sector y, además, se considera a los efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, justificando el Excelentísimo Ayuntamiento que aunque este suelo se ha cedido y ejecutado por el Ministerio de Fomento y, por tanto, en principio no se podría considerar a estos efectos, siempre que se resarza a la Administración de la inversión ejecutada, cabría esta consideración.

Para ello, el Excelentísimo Ayuntamiento ha deducido el coste de la urbanización de este espacio libre junto con el del val de servicio de la misma, del presupuesto de ejecución por contrata del programa y su importe se depositará en la Hacienda Municipal con carácter finalista para la construcción de equipamientos dentro del sector.

Hay que puntualizar, además, que el Parque de Malilla no se considera a los efectos de justificación de las reservas de red secundaria exigibles.

En el caso de los equipamientos de suelo urbano que se incluyen en la superficie del sector, se justifica que no están obtenidos ni vinculados a ninguna actuación urbanística y al objeto de mantener la superficie dotacional prevista en el ámbito por el plan general, su superficie no se considera al objeto de justificar las reservas mínimas exigidas en el texto reglamentario mencionado.

En cualquier caso, este incremento de la superficie computable del sector genera un incremento del aprovechamiento lucrativo que asciende a 86.897 m²t y un incremento de 723 viviendas adicionales.

Sexto

En relación al incremento de aprovechamiento mencionado, el artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana requiere, tratándose de un ámbito sectorial, que se cumplan las reservas mínimas dotacionales requeridas en este texto reglamentario.

A este respecto, la ordenación pormenorizada establece las reservas dotacionales, que de forma comparativa con las requeridas en el anexo citado se concretan en el siguiente cuadro:

	SCS	IEB	IER	ZV	EQ	RV + AV
PP	341.252 m ²	0,90 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	45.338	49.348	108.466
RPCV	341.252 m ²	0,90 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	40.950	54.600	95.551 m ²

A la vista de la tabla se aprecia que el proyecto no cumple la reserva de equipamiento exigido en el texto reglamentario. Se justifica este incumplimiento en que supone una diferencia inferior al 10 por 100 respecto del exigido, que además la ordenación incorpora los 11.300 m² de suelo dotacional que estaban clasificados como suelo urbano y que, en último caso, se cumplen globalmente la reserva total exigida en este reglamento.

Por otra parte, el mencionado artículo 17 establece que los cambios de ordenación que generen un incremento poblacional de más de 1.000 habitantes en el potencial de la población municipal deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de parque público de la red primaria.

En el presente caso, la modificación incrementa el número de viviendas en 723 unidades, que considerando la ocupación prevista en el Plan General de 2.15 hab/viv, supondría un incremento poblacional superior a los 1.000 habitantes, reservándose una superficie de jardín de la red primaria de 7.700 m² de superficie, que no se consideran a la hora de justificar las reservas mínimas dotacionales exigibles.

Séptimo

Las determinaciones más trascendentes de la homologación son la identificación como red primaria o estructural del sector el Parque de Malilla, la reserva de parque complementaria por el incremento poblacional y la Ronda Sur y su bulevar lateral, y la inclusión en el área de reparto del sector junto con 51.132 m² de superficie correspondientes a los terrenos de la Ronda Sur, con un aprovechamiento tipo 0.681587 UEH/m² determinado utilizando los coeficientes de homogeneización establecidos en el artículo 3.29 de las normas del plan general y ponderando el diferente valor de mercado deja vivienda libre frente a la vivienda sometida a régimen de protección pública.

En relación con el área de reparto se incluye la superficie de correspondientes a la Ronda Sur, expropiada y ejecutada por el Ministerio de Fomento, ya que parte de los propietarios afectados cedieron los terrenos correspondientes reservándose el aprovechamiento. Esta superficie no se considera dentro de la superficie computable del sector por no cederse y ejecutarse con cargo al mismo.

Octavo

Las determinaciones contenidas en la homologación se ajustan de forma general a lo establecido en el punto 11.9 de la instrucción de homologación y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Noveno

La Dirección General de Ferrocarriles de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento ha emitido informe con fecha 24 de marzo de 2004, que concluye textualmente lo siguiente:

- Desde el punto de vista de la planificación de ferrocarriles estatales no se plantean objeciones al desarrollo de la Unidad de Ejecución número 1.

- Cuando se quiera desarrollar el Programa de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 2, deberá solicitarse un nuevo informe a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento al objeto de posibilitar que no se imposibilite el soterramiento del canal de acceso ferroviario a la estación de Valencia, lo cual sucede con la propuesta actual.

El mencionado informe alude a que se ha introducido un cambio de las alineaciones de una parcela de la unidad de ejecución número 2 al objeto de respetar las protecciones del ferrocarril que indica la LOTT para la nueva configuración del canal de acceso a la estación de Valencia.

Décimo

La competencia para la aprobación definitiva corresponde al conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a), del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Segundo.- Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector 6 Malilla Norte del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Valencia, debiendo tener en cuenta que, de conformidad con el informe de la Dirección General de Ferrocarriles de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, de fecha 24 de marzo de 2004, cuando se quiera desarrollar el Programa de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 2, deberá solicitarse un nuevo informe a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento al objeto de posibilitar el soterramiento del canal de acceso ferroviario a la estación de Valencia. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda o, bien, recurso contencioso-administrativo ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por

el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat, y artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 11 de noviembre de 2004.- El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Ordenanzas reguladoras

1. Generalidades.

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación.

1.1. Las presentes ordenanzas reguladoras son de aplicación al Sector 6 Malilla Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Dadas sus características y la ordenación pormenorizada definida, el sector, de conformidad con las determinaciones del PGOU, queda adscrito a la calificación urbanística de edificación abierta (EDA) de uso global o dominante residencial plurifamiliar (Rpt).

1.2. Consecuentemente, en todo lo no previsto en ellas, serán de directa y plena aplicación con carácter general las normas urbanísticas del plan general y, específicamente, las ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo correspondientes a la zona de calificación urbanística de edificación abierta, contenidas en el capítulo cuarto de su título sexto para los terrenos susceptibles de ser edificados privadamente; y las contenidas en capítulo once del mismo título, para las reservas dotacionales previstas.

Artículo 2. Vigencia y revisión del plan parcial.

2.1. El presente plan parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de sus determinaciones, que no afecte ala red estructural del sector, requerirá la formalización y tramitación del instrumento de planeamiento adecuado. (modificación o reforma interior, según proceda). Ello, sin perjuicio del normal desarrollo del plan mediante la formulación de estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente y en los supuestos regulados por las presentes ordenanzas.

2.2. No tendrá la consideración de modificación la adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria prevista por el presente plan parcial, que vengan determinados por la ordenación de manzanas y/o parcelas a través de los proyectos de edificación o estudios de detalle que, en su caso, se redacten.

2. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 3. Calificación del suelo.

3.1. La calificación del suelo, así como la ordenación urbanística de los terrenos, viene definida en la correspondiente documentación gráfica, en cuyos planos aparecen definidos:

- Los límites del sector establecido por la homologación sectorial modificativa de las determinaciones del plan general, a la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de Actividad Urbanística (LRAU).

- La estructura general, con el trazado de la red viaria y sus conexiones.

- El sistema de equipamientos y dotaciones públicas interiores al sector, tanto de la red primaria básica estructural como de la secundaria de carácter local.

- Las manzanas edificables privadamente, con expresión de los usos asignados y definición de sus principales parámetros físicos de la ordenación en planta y en altura.

3.2. Para las manzanas de edificación privada de uso dominante residencial plurifamiliar, el presente plan distingue dos sub-calificaciones dentro de la genérica del sector, con la denominación de «edificación abierta» (EDA) que afectan a las manzanas consolidadas denominadas M-5 y M-7; «edificación abierta tipo 1 » (EDA-T1) para la manzana M-I; y de «edificación abierta tipo 2 y tipo 3» (EDA-T2 y EDA-T3), para las manzanas M-6, M- 8, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-16, cuyas respectivas condiciones de uso y edificabilidad se describen en los artículo 4 y 7 de esta ordenanza.

3.3. Para las manzanas de edificación privada de uso dominante terciario (TER), el presente plan distingue tres sub-calificaciones dentro de la genérica del sector, con la denominación de «tipo 1, tipo 2 y tipo 3» que afectan a las manzanas denominadas M-7, M-9 y M-10, cuyas respectivas condiciones de uso y edificabilidad se describen en los artículos 4 y 7 de esta ordenanza.

Artículo 4. Usos del suelo.

4.1. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de los suelos destinados a dotaciones públicas, será el previsto por las calificaciones equivalentes del Plan General de Valencia.

4.2. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación EDA y EDA-T1, será el establecido por las normas urbanísticas (NN.UU.) del plan general para la zona de calificación urbanística de edificación abierta de uso global, o dominante residencial plurifamiliar, limitándose el uso terciario a plantas baja y primera.

4.3. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de EDA-T2, será el equivalente a las edificaciones de uso residencial con compatibilidad terciaria reguladas en las NN.UU. del plan general, para la zona de edificación abierta, admitiéndose el uso terciario en plantas baja y primera.

4.4. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de EDA-T3, será el equivalente a las edificaciones de uso mixto residencial-terciario reguladas en las NN.UU. del plan general, para la zona de edificación abierta, admitiéndose los usos terciarios, tanto en edificio exclusivo como en planta baja y plantas superiores de edificios mayoritariamente residenciales, pero siempre situados en plantas inferiores a las destinadas a viviendas.

4.5. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de TER tipo 1, tipo 2 y tipo 3 será el equivalente a la subzona TER-3, enclave terciario, dentro de la zona terciaria, regulada en las NN.UU. del Plan General, autorizándose expresamente en el tipo 3 (manzana M-10) el uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes (ESC).

4.6. La posibilidad de implantar usos terciarios en edificio mayoritariamente residencial no podrá implicar una disminución de la edificabilidad residencial vinculada a la construcción de viviendas de protección pública, es decir, la posibilidad de cambio de superficie construida destinada a uso residencial a usos terciarios no implicará en su caso disminución alguna del número de viviendas de protección oficial previsto.

3. Desarrollo y ejecución del plan.

Artículo 5. Gestión urbanística.

5.1. El presente plan parcial delimita dos unidades de ejecución, que serán desarrolladas a través de los mecanismos previstos en los artículos 29 y 30 de la LRAU.

5.2. Por lo que refiere a la Unidad de Ejecución número 1, su desarrollo y ejecución, se acoge a la vía contemplada en el artículo 52.1 .A de la LRAU, en una iniciativa de programa de actuación integrada, de la cual este documento de plan parcial forma parte integrante.

Artículo 6. Parcelación.

6.1. Con el fin de poder hacer efectiva la adjudicación de parcelas con unas condiciones adecuadas que permitan la edificación de forma individualizada se establece, para cada subzona de calificación urbanística, la correspondiente parcela o solar edificable que, en unos u otros supuestos, dadas las características de la ordenación propuesta, serán:

a) Para las zonas con calificación EDA (M-5 y M-7) y EDA T 1 (M-1), la parcela edificable será aquella que alcanzando una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²s), tenga las características geométricas siguientes:

- Longitud mínima del linde frontal coincidente con alineación exterior, 12 m.
- Lindes laterales perpendiculares a las alineaciones exteriores coincidentes con la alineación de fachada.
- Forma tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro no inferior a 12 metros.

b) Para las manzanas con calificación EDA T-2 y EDA T-3 (M-6, M-8, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-16), la parcela edificable será aquella que tenga una superficie mínima de setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²s), con las características geométricas siguientes.

- Longitud mínima del linde frontal coincidente con alineación exterior, 20 m.

- Lindes laterales perpendiculares, en toda su longitud, a las alineaciones exteriores coincidentes con la alineación de fachada principal. -Forma tal que pueda inscribirse en su: interior un círculo de diámetro no inferior a 20 metros.

Artículo 7. Edificación.

7.1. Las condiciones de la edificación correspondiente a cada unidad urbana de uso dotacional serán las establecidas en las NN.UU. del plan general, de acuerdo con las que se deriven de la ordenación sectorial en la materia de que se trate.

7.2. Las condiciones de la edificación correspondiente a cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado son las que se incluyen en el cuadro siguiente:

Unidad urbana	Calificación	Superf. (m ² s)	Ed. Res. (m ² t)	Ed. Ter. (m ² t)	Ed. total (m ² t)	Núm. plantas Máx.
M-1	EDA.T-1	1.998	17.028	1.998	19.026	10
M-5*	EDA	977	7.291	—	7.291	8
M-5	EDA.	799	5.593	799	6.392	8
M-5	EDA.	245	1.715	245	1.960	8
M-6	EDA.T-2	1.506	10.507	781	11.288	14
M-7.1 *	EDA	1.230	8.429	—	8.429	8
M-7.2	TER.T1	1.690	—	1.690	1.690	1
M-8.1	EDA T-2	1.808	12.613	-938	13.551	14
M-9	TER. T2	5.576	—	6.506	6.506	6
M-10	TER. T3	3.256	—	3.256	3.256	2
M-11.1	EDA.T-3	7.176	50.063	3.727	53.790	14
M-12.1	EDA.T-2	2.599	18.132	1.347	19.479	14
M-12.2	EDA.T-2	2.599	18.132	1.347	19.479	14
M-12.3	EDA.T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	14
M-13.1	EDA.T-2	1.838	12.823	953	13.776	14
M-13.2	EDA.T-2	1.835	12.802	952	13.754	14
M-14.1	EDA.T-3	4.624	32.259	2.402	34.661	14
M-16.1	EDA.T-3	3.156	24.610	2.959	27.569	14

(*) Nota: En las manzanas M-5 y M-7 se incluyen los datos correspondientes a la edificación existente.

7.3. En la manzana edificable M-5 y M-7, la edificación, en cada parcela edificable que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 6, se ajustará a las alineaciones exteriores y demás parámetros físicos de la ordenación en planta y en altura definidos en la correspondiente documentación gráfica del presente plan parcial y, en concreto, en el plano número 7 de estructura urbana, alineaciones y régimen urbanístico.

7.4. En la manzana edificable M-1, la edificación, en cada parcela edificable que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 6, se ajustará a las alineaciones exteriores y demás parámetros físicos de la ordenación en planta definidos en la correspondiente documentación gráfica del presente plan parcial y, en concreto, en el plano número 7 de Estructura urbana, alineaciones y régimen urbanístico.

No obstante, dado su situación privilegiada frente al parque y su emplazamiento recayente a una plaza intersección de tres viales importantes (las calles Ingeniero Joaquín Benlloch, Isla Cabrera y la calle de nuevo trazado «C») que le otorga la posibilidad de convertirse en un hito urbano de referencia del nuevo barrio, podrá admitirse una edificación singular de hasta 20 plantas de altura, mediante un estudio de detalle que abarcará necesariamente la totalidad de la manzana.

7.5. En las unidades urbanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2, la edificación pretendida en cada una de ellas, previo a la solicitud de licencia, responderá a un proyecto unitario abarcando la totalidad de las mismas (sin perjuicio de su ejecución por fases), no siendo necesaria figura de planeamiento de desarrollo alguno, que cumplirán en su totalidad las determinaciones siguientes:

- La alineación exterior recayente al parque urbano tendrá carácter vinculante, sujetándose a ella la alineación de fachada de a edificación a proyectar.
- En las restantes alineaciones, las edificaciones podrán disponer sus fachadas coincidentes con la alineación exterior o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidentes con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.
- La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70 por 100 de la superficie de la manzana o unidad

urbana equivalente, quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas y otros elementos comunes de dominio y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas, etc. También podrán realizarse pequeñas construcciones auxiliares cerradas en una planta (pabellones de duchas, vestuarios, cuartos-almacén o de instalaciones, etc.), no computables a efecto de edificabilidad siempre que en su conjunto no ocupen más del 10 por 100 de la superficie libre de la manzana.

- En ningún caso las edificabilidades y el número de plantas proyectadas rebasarán las máximas establecidas para cada manzana según el cuadro del artículo 7.2 para estas unidades urbanas.

7.6. En las unidades urbanas edificables de las manzanas M-11.1, M-12.3, M-14.1 y M-16 la edificación se ajustará a las alineaciones exteriores definidas en la correspondiente documentación gráfica del presente plan parcial (plano número 7 de Estructura urbana, alineaciones y régimen urbanístico) y a las condiciones que se establecen a continuación:

a) Si la edificación pretendida en cada una de las unidades urbanas proyectadas respondiera a un proyecto unitario de obras de construcción abarcando la totalidad de la misma (sin perjuicio de su ejecución por fases), no será necesaria figura de planeamiento de desarrollo alguno, si bien, se cumplirán en su totalidad las determinaciones siguientes:

- Las edificaciones podrán disponer sus fachadas coincidentes con la alineación exterior o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidentes con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.

- La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70 por 100 de la superficie de la manzana, quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas, etc. También podrán realizarse pequeñas construcciones auxiliares cerradas en una planta (pabellones de duchas, vestuarios, cuartos-almacén o de instalaciones, etc.) no computables a efecto de edificabilidad siempre que en su conjunto no ocupen más del 10 por 100 de la superficie libre de la manzana.

- La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una manzana, medida perpendicularmente entre los respectivos paramentos, o tramos de ellos, enfrentados, será igual a 1/3 de la mayor de las alturas de cornisa, con un mínimo de 5 m.

- En ningún caso las edificabilidades y el número de plantas proyectadas rebasarán las máximas establecidas para cada manzana según el cuadro del artículo 7.2 para estas unidades urbanas.

- No obstante, en estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuyas fachadas se sitúen coincidentes con su alineación exterior; en cuyo caso, dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un estudio de detalle que abarque al totalidad de la unidad urbana.

b) Caso de no abarcar la totalidad de la manzana, la edificación necesariamente se desarrollará mediante la formulación de tantos proyectos de edificación como parcelas edificables en que, cumpliendo las condiciones mínimas establecidas en el artículo 6, haya quedado subdividida la manzana como consecuencia del proyecto de reparcelación, siempre que se cumplan, las condiciones siguientes:

- Las edificabilidades máximas residenciales, terciarias y totales, expresadas en metros cuadrados de techo edificable, no superaran las determinadas para cada parcela en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70 por 100 de la superficie de la parcela edificable, quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas y otros elementos comunes de dominio y uso privado. Las construcciones auxiliares que se realicen se regirán por lo dicho en el apartado a) anterior.

- El porcentaje de ocupación anteriormente señalado, podrá incrementarse, excepcionalmente, hasta el 80 por 100, en las parcelas en las que, por concentrarse usos terciarios, la edificabilidad correspondiente a estos usos supere el 50 por 100 de la edificabilidad proyectada.

- No se establece obligación de retranqueo alguno a linde frontal coincidente con la alineación exterior, por lo que la edificación podrá disponer su fachada coincidente con tal alineación o quedar retirada

de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidente con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.

- La edificación proyectada deberá quedar retranqueada de los lindes laterales de parcela edificable una distancia igual a 1/4 de su altura de cornisa, con un mínimo de 5 m, salvo que exista acuerdo expreso entre propietarios colindantes; en cuyo caso, la edificación, o partes de ella, podrá adosarse a tales lindes laterales formando pared medianera.

- En el supuesto que la edificación proyectada lo sea escalonada, las reglas anteriores se aplicarán planta a planta o conjunto de plantas.

Artículo 8. Estudios de detalle.

Podrán formularse estudios de detalle en las unidades urbanas M-1, M-11.1, M-12.3, M-14.1 y M-16 con las finalidades y condiciones establecidas en los artículos precedentes a los supuestos siguientes:

8.1. Ordenarla edificabilidad prevista por el plan entre dos o más parcelas pertenecientes a una misma manzana o unidad a edificable, pudiéndose incrementar hasta un 30 por 100 la edificabilidad total correspondiente a una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción en igual cuantía de la edificabilidad global de la otra u otras parcelas, siempre que medie acuerdo expreso entre los propietarios de las parcelas afectadas por la ordenación.

8.2. Reordenar la edificabilidad residencial y terciaria, entre dos o más parcelas pertenecientes a una misma manzana o unidad urbana edificable, al objeto de concentrarla totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una o más parcelas en una única parcela, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios, en el ámbito del presente plan, incrementándose consecuentemente la edificabilidad residencial de la otra u otras parcelas con la procedente del trasvase efectuado. En este supuesto, el estudio de detalle abarcará necesariamente la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente.

8.3. En ningún caso, a través de estos estudios de detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el plan parcial ni podrá transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque si será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para el uso terciario, siempre que ello no signifique una disminución del número de viviendas de protección pública fijadas en el presente plan parcial. Consiguientemente, la posibilidad de trasvase de edificación terciaria a través de la figura de estudios de detalle prevista en el apartado 2 anterior, que pretenda el uso comercial en edificio exclusivo, quedará limitada dentro de las limitaciones de uso establecidas por estas ordenanzas a lo establecido en el dicho artículo 4, apartados 2, 3 y 4.