



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
“MEJORA EN LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES
ECONOMICAS”
(MEMORIA)**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de febrero de 2014.

EL SECRETARIO,

Febrero , 2014

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETO

3. JUSTIFICACION

4. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES

1.- ANTECEDENTES:

Como antecedentes a la presente Modificación se encuentran las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobadas en su Texto Refundido por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de diciembre de 1992, así como la siguiente Modificación Puntual a las mismas:

- Modificación de las NNUU del PGOU aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 9 de abril de 1997.

2.- OBJETO:

Se pretende modificar algunas cuestiones puntuales de las citadas Normas Urbanísticas que se han demostrado con el paso del tiempo, de difícil aplicación por su redacción complicada o confusa, o bien porque al no poderse cumplir con la necesaria fluidez han supuesto una paralización o ralentización de la implantación de actividades económicas.

Ante este hecho y ante la actual crisis económica se plantea un conjunto de modificaciones a la normativa con la intención de hacer más sencilla la implantación de actividades económicas que puedan ser dinamizadoras del mercado de trabajo y generadoras de empleo.

3.- JUSTIFICACION:

La actual crisis económica tiene una de sus facetas más dramáticas en el importante aumento del paro en nuestro país. En estas circunstancias es obligación inexcusable de los poderes públicos crear y facilitar las condiciones que permitan la implantación de actividades económicas generadoras de empleo. Entre las medidas que cabe adoptar están las referidas a eliminar obstáculos innecesarios o modernizar parámetros urbanísticos que puedan facilitar la realización de inversiones privadas generadoras de empleo.

El vigente Plan General se aprobó en 1988 y, desde entonces, las necesidades de actividades económicas como la implantación de usos terciarios, ha evolucionado para adaptarse a las mayores exigencias de instalaciones o de calidad ambiental.

Esto hace evidente que determinados parámetros de los establecidos en aquella época hayan quedado obsoletos y constituyan hoy en día un obstáculo objetivo a nuevas inversiones.

A su vez, la ciudad demanda un mejor aprovechamiento de zonas consolidadas industriales, facilitando la implantación en ellas de otros usos como pueden ser los terciarios.

Este conjunto de modificaciones de las NNUU del Plan General, responden a estos principios, y se centran en aspectos puntuales de las normas vigentes de modo que se proponen nuevas redacciones, o modificación de valores existentes que vengán a facilitar la posibilidad de la implantación de nuevas inversiones privadas generadoras de empleo.

Como aspecto fundamental de este conjunto de modificaciones, conviene indicar que no suponen incremento alguno de la edificabilidad actualmente autorizada por el Plan General actual, limitándose a incorporar aspectos como dimensiones de altura de cornisas, concreción de usos o aclaración o simplificación de normas ya existentes, manteniendo inalterados los índices de edificabilidad de todas las zonas de la ciudad.

4.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES:

A/.- VARIACION DEL ARTICULO 5.44 "PLANTAS SEMISOTANOS"

La actual redacción de las Normas Urbanísticas del PGOU en este artículo admiten una altura libre máxima de esta planta semisótano de 3,30 mts. En la actualidad, esta altura libre en usos terciarios, con las exigencias cada vez mayores que la normativa actual requiere respecto de sus instalaciones, provoca una falta de espacio evidente para desarrollar estas actividades con normalidad, penalizando por ello su implantación.

Así pues, se pretende modificar este parámetro –la altura libre- en la Planta Semisótano de manera que se posibilite, con las necesidades actuales, el desarrollo funcional de los usos terciarios.

En concreto se propone ampliar la altura libre, de manera que el pavimento del semisótano se situará a una profundidad máxima de -4,00 mt y la cara inferior del forjado de techo no podrá superar la cota de + 1,10 mts, todo ello respecto de la cota de referencia.

La actual redacción del artículo es la siguiente.

Artículo 5.44.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,30 metros y 3,60 metros respectivamente.

La nueva redacción quedaría de la siguiente manera:

Artículo 5.44.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos se situará a una profundidad máxima de **-4,00 metros** por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre se admitirá, dependiendo de las características del uso a que se destine esta planta, entre una altura libre mínima de 2,20 metros para el uso aparcamientos y una altura libre máxima de 5,10 metros para usos terciarios.

B/- MODIFICACION DEL ART. 5.133 "DOTACION DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES".

En la actualidad la implantación de locales comerciales en el Centro de la ciudad se enfrenta con un importante handicap que es el del cumplimiento de la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento.

Fundamentalmente en los casos de los usos Tco.1b y Tco.1c –locales entre 200 y 2.000 m²-, difícilmente se puede cumplir ese estándar rotacional, constituyendo un obstáculo objetivo para la renovación de este tipo de comercio en el casco urbano de la población.

Teniendo en cuenta que, en la actualidad, este tipo de locales son la amplia mayoría dentro de los locales comerciales explotables, se hace necesaria la posibilidad de dar una salida alternativa al cumplimiento de este estándar.

Teniendo en cuenta la posibilidad de que en las proximidades de estos locales se encuentren aparcamientos de uso público, es evidente que la posibilidad de proporcionar aparcamiento a los clientes en ellos, es mucho más eficaz y evita también la creación de vados en la vía pública.

Por todo ello se pretende flexibilizar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento para el caso de locales comerciales de pequeño tamaño –compatibles con el uso residencial- permitiendo el cumplimiento de esta exigencia mediante la reserva de plazas en aparcamientos de uso público.

El actual art. 5.133 es el siguiente:

Artículo 5.133.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial en las categorías Tco.1b, Tco.1c, y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie

comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

Para conseguir lo pretendido, se incluye un nuevo apartado 3º a la actual redacción del mencionado artículo, cuya redacción será:

"3. En las categorías Tco.1b y Tco.1c, las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local."

C/- MODIFICACION DEL ART. 6.44.4.r) in fine y 6.55.2.f) in fine.

La actual normativa referida a la implantación de estaciones de suministro de carburante, surgida con una Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, aprobada en el año 1997, ha generado dificultades de interpretación y en último caso imposibilidad para su cumplimiento.

De hecho desde ese año 97 la implantación de este tipo de actividades en el casco urbano consolidado ha sido muy escasa, produciéndose exclusivamente en los suelos de nuevos desarrollos donde se planteaban sus condiciones desde la propia ordenación.

El estudio comparativo con otras ciudades hace evidente la excesiva superficie exigida para este tipo de instalaciones en nuestra ciudad.

Por todo ello se pretende concretar las condiciones a cumplir por las parcelas donde se pretenda la implantación de una estación de suministro de carburante concretando unas condiciones superficiales más coherentes con lo reglamentado por otras ciudades de características superficiales y poblacionales similares o superiores a Valencia .

La actual redacción de los artículos que regulan esta actividad es la siguiente:

Artículo 6.44.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

-Campamentos (Tho.2).

b) Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3), salvo lo dispuesto para TER-5.

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

.....

r) El uso DIN.6, estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en:

r1) Parcelas exentas o completas, limitadas en su totalidad por viales espacios libres, que cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela 2.000 m² de suelo. Los lindes frontales donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.

Las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separarán de las edificaciones existentes y/o planeadas, en su entorno próximo, destinadas a uso global o dominante residencial, una distancia mínima de 20 metros medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.

Los espacios de parcela resultantes de la aplicación de la condición anterior se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, cuya ejecución y mantenimiento será de cargo del titular de la actividad.

r2) En parcelas que no teniendo la condición anterior, lleguen a alcanzar tal situación por cumplimiento de todas y cada una de las condiciones señaladas en el apartado a) anterior, referido a todos y cada uno de sus lindes, sean frontales o laterales.

Artículo 6.55.- Subzona IND-1. Áreas y enclaves industriales. Condiciones específicas

1. Usos:

Se prohíben además de los definidos en el artículo 6.54 apartado 2, los usos siguientes:

a) Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3). Almacenes (Alm.3).

b) Dotacionales:

-Mercados de abastos y mataderos (Dab).

-Infraestructuras (Din.7).

2. 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 serán, como mínimo, de 10 metros.*
- 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 60 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 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*
- f) El uso DIN.6, estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en:*

f1) Parcelas exentas o completas, limitadas en su totalidad por viales espacios libres, que cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela 2.000 m² de suelo. Los lindes frontales donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.

Las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separarán de las edificaciones existentes y/o planeadas, en su entorno próximo, destinadas a uso global o dominante residencial, una distancia mínima de 20 metros medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.

Los espacios de parcela resultantes de la aplicación de la condición anterior se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, cuya ejecución y mantenimiento será de cargo del titular de la actividad.

f2) En parcelas que no teniendo la condición anterior, lleguen a alcanzar tal situación por cumplimiento de todas y cada una de las condiciones señaladas en el apartado a) anterior, referido a todos y cada uno de sus lindes, sean frontales o laterales.

Así pues, se varían los artículos **6.44.4.r) in fine y 6.55.2.f)**, que disponen ambos de la misma redacción, quedando tras esta Modificación con la siguiente redacción:

“ El uso DIN.6, estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en parcelas limitadas en su totalidad por viales o espacios libres, que además cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela 2.000 m² de suelo.**
- Los lindes frontales donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.**

- Las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separarán de las edificaciones existentes y/o planeadas, en su entorno próximo, destinadas a uso global o dominante residencial, una distancia mínima de 20 metros, medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.
- Para el caso de viales rodados perimetrales, estos viales dispondrán de una anchura mínima de 5 mts, siendo su ejecución y mantenimiento de cargo del titular de la actividad .
- Para el caso de espacios libres de parcela perimetrales, éstos serán de uso público y se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental o a espacios libres, siendo su ejecución y mantenimiento de cargo del titular de la actividad.
- Tanto los viales perimetrales como las zonas ajardinadas o espacios libres de separación de la instalación con la edificación residencial, pueden formar parte de la superficie mínima de parcela de los 2.000 m² indicados anteriormente, pero no podrán ocupar nunca más del 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a las instalaciones propias de la estación de servicio.

D/- MODIFICACION DEL ART. 6.47.5.

En la actualidad las necesidades de las edificaciones de uso terciario, con una cada vez mayor incidencia de las instalaciones en los mismos, requiere de una mayor altura libre de plantas.

Además la regulación actual, según la fórmula de la altura de cornisa, donde se establece una altura en planta baja de 5,30 mts, imposibilita de hecho la utilización de entreplantas o altillos, elementos que sí admite con carácter general las Normas Urbanísticas.

En la actualidad los locales comerciales o recreativos exigen importantes instalaciones en falsos techos y alturas libres interiores mínimas de 4 mts para el correcto desarrollo de dichas actividades.

Por todo ello se pretende modificar la fórmula de la obtención de la altura máxima de cornisa en el suelo con calificación TER-2 grado B "Terciario de media densidad", de forma que este tipo de edificaciones disponga de mayor holgura en esta condición dimensional, tanto en la planta baja, donde en muchas ocasiones se utiliza la entreplanta o altillo, como en planta superiores, donde la importancia de las instalaciones en este tipo de usos, supone la necesidad de aumentar la altura entre forjados para poder ubicarlas en los falsos techos.

La actual redacción es la siguiente:

(.....)

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m²t/m²s.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) 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.
- f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:

(.....)

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m²t/m²s.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,50 + 5 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) 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.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

E/- MODIFICACION DEL ART. 6.48.4.

De forma análoga al apartado anterior y por las mismas razones expuestas en él, se pretende modificar la fórmula de la obtención de la altura máxima de cornisa en el suelo con calificación TER-3 "Enclave terciario", de forma que este tipo de edificaciones disponga de mayor holgura en esta condición dimensional, tanto en la planta baja, donde en muchas ocasiones se utiliza la entreplanta o altillo, como en planta superiores, donde la importancia de las instalaciones en este tipo de usos, supone la necesidad de aumentar la altura entre forjados para poder ubicarlas en los falsos techos.

La actual redacción es la siguiente:

(...)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

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).

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) 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.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) 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 artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales

que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:

(.....)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,50 + 5 Np$$

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).

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) 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.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) 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 artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

F/- MODIFICACION DEL ART. 6.49.3 y 4 y creación de un nuevo apartado 5.

Se pretende modificar varios aspectos en el suelo con calificación TER-4 "Terciario de baja densidad" por las siguientes causas:

- El coeficiente de ocupación de parcela en la actualidad se sitúa en el 30%. Este hecho junto con la edificabilidad establecida para este uso (0,40 m²t/m²s) hace que sea imposible la materialización del aprovechamiento en una única planta obligando a realizar 2 plantas edificables. Por ello se propone pasar del 30% al 40%. De esta forma se evitaría tener que recurrir obligatoriamente a una segunda planta.
- La altura máxima de cornisa, de forma coherente con lo establecido en los apartados anteriores para los TER-2 y TER-3, se propone ampliarla para que en este tipo de edificaciones se posibilite la entreplanta o altillo en la planta

baja, y las plantas superiores dispongan de mayor altura entre forjados, dada la importancia de las instalaciones en este tipo de usos.

- Se incluye un nuevo apartado donde se establecen las condiciones a cumplir por los postes de publicidad en interior de parcela, ya que en este momento estos elementos carecen de regulación y resulta necesario establecer unas normas mínimas para su implantación, a efectos de minimizar su impacto en la ciudad y limitar su implantación a parcelas donde esté realmente justificada su presencia.

La actual redacción es la siguiente:

(....)

3. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 30 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m²t/m²s.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 1. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) 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.
- f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:

(.....)

3. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m²t/m²s.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,50 + 5 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 1. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) 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.
- f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

5. Postes publicitarios en el interior de parcelas.

En parcelas que den frente a vías públicas de ancho total no inferior a 50 mts, se permite la instalación de elementos puntuales de publicidad sobre poste en el interior de la parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Su altura máxima será de 16 mts.
- No podrán ubicarse postes a distancia inferior a 100 mts de distancia entre ellos.
- Deberán estar separados una distancia mínima de 50 mts a cualquier edificación residencial existente, que esté planificada o al límite de un futuro sector o unidad de ejecución a desarrollar, en el caso de que no estén ordenados.

G/- MODIFICACION DEL ART. 6.54.2 RELATIVO A LOS USOS EN LA ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES.

En la actualidad las Normas Urbanísticas prohíben con carácter general los usos terciarios comerciales, hoteleros y recreativos en las "Zonas de Industrias y Almacenes" (art. 6.54).

Con esta Modificación se pretende diferenciar los usos admisibles en la Subzona IND-1 y la Subzona IND-2 de forma que en la primera de ellas correspondiente a Areas y

Enclaves Industriales –no incluidos en Poligonos Industriales- se posibiliten los usos terciarios recreativos, oficinas, hoteleros y comerciales..

La justificación es la de posibilitar estos usos en ese tipo de parcelas no incluidas en Poligonos Industriales, sino ubicadas en el conjunto urbano consolidado, donde las actividades industriales que disponen de un mayor componente de incidencia medioambiental deben ir siendo reemplazadas por actividades terciarias que diversifiquen de manera más amable con el medio ambiente los usos de la ciudad.

La actual redacción del artículo es la siguiente:

Artículo 6.54.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
 - b) Terciarios:
 - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - Hotelero (Tho).
 - Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.
 - d) Aparcamientos:
 - En edificio de uso exclusivo (Par.1d).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.
 - b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.
Se admiten en cualquier situación.
 - c) Alm.3.- Almacenes limitados a zonas industriales.
Se admiten en IND-2 en cualquier situación. Se prohíben en IND.1.

d) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Se admiten en cualquier situación.

e) Ind.2.- Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

f) Ind.3.- Locales industriales limitados a zonas industriales.

Se admiten en cualquier situación en IND-2. Se prohíben en IND-1.

g) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

-En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

-Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

-Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

h) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Se admiten en cualquier situación en parcelas que se encuentren fuera del área
delimitada por las vías de Tránsitos.

i) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

La nueva redacción quedará como sigue:

Artículo 6.54.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

En Subzona IND-1 :

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Industriales y almacenes: Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3), Almacenes (Alm.3)

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), Educativo (Ded), las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4, Din.7 y Din.8 y mercados de abastos y mataderos (Dab).

c) Aparcamientos:

-En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

En Subzona IND-2:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Terciarios:

-Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).

-Hotelero (Tho).

-Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.

d) Aparcamientos:

-En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Se admiten en cualquier situación.

b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

c) Alm.3.- Almacenes limitados a zonas industriales.

Se admiten en IND-2 en cualquier situación. Se prohíben en IND.1.

d) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Se admiten en cualquier situación.

e) Ind.2.- Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

f) Ind.3.- Locales industriales limitados a zonas industriales.

Se admiten en cualquier situación en IND-2. Se prohíben en IND-1.

g) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

-En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

-Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

-Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

h) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Se admiten en cualquier situación en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

i) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Tof.2.- Locales de oficina.

En la Subzona IND-1 se admiten en cualquier caso.

En la Subzona IND-2, se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

k) D.- Dotacionales.

Los permitidos se admiten en edificio de uso exclusivo.

H/- MODIFICACION DEL ART. 6.55.4 RELATIVO A LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS EN LA SUBZONA IND-1 "AREAS Y ENCLAVES INDUSTRIALES" .

Dado que se propone en un apartado anterior la posibilidad de realizar usos terciarios hoteleros, recreativos, comerciales y oficinas en estos ámbitos, se propone, para el caso de realización de estos usos, sin incrementar el coeficiente de edificabilidad actual, establecer unas condiciones de edificación que faciliten su utilización, con un régimen de alturas más flexible, admitiendo un total de 4 plantas en sustitución de las tres actuales, claramente insuficientes para uso de oficinas y hotelero. Coherentemente, se incrementa la altura de cornisa para facilitar la implantación de usos terciarios.

La redacción actual del apartado es la siguiente:

(.....)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m²t/m²s.

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

g) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

i) Las antiguas zonas de tolerancia industrial asumidas por el actual PGOU, que forman parte de una manzana de edificios residenciales, tendrán la siguiente limitación en su altura de cornisa:

En la zona recayente a la edificación residencial, deberá enrasarse con los forjados de techo de las plantas bajas de dichas edificaciones, como mínimo, en una distancia (medida desde la alineación interior de la edificación residencial o la establecida por el plan, si la existente no alcanza ésta) igual en la diferencia de altura entre la altura de cornisa de la edificación industrial y el plano superior del forjado de techo de la planta baja de la edificación residencial.

La nueva redacción quedará de la siguiente forma:

(.....)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros para el caso de usos industriales y almacenes y de 20 metros en el caso de usos terciarios y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas para edificios de uso industrial y almacenes y de cuatro plantas para el casos de usos terciarios.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m²/m²s.

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

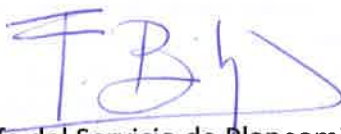
g) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

i) Las antiguas zonas de tolerancia industrial asumidas por el actual PGOU, que forman parte de una manzana de edificios residenciales, tendrán la siguiente limitación en su altura de cornisa:

En la zona recayente a la edificación residencial, deberá enrasarse con los forjados de techo de las plantas bajas de dichas edificaciones, como mínimo, en una distancia (medida desde la alineación interior de la edificación residencial o la establecida por el plan, si la existente no alcanza ésta) igual en la diferencia de altura entre la altura de cornisa de la edificación industrial y el plano superior del forjado de techo de la planta baja de la edificación residencial.

Valencia, Febrero de 2014.


El Jefe del Servicio de Planeamiento
Fdo: Fernando Belenguer Mula

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de febrero de 2014.

EL SECRETARIO,