

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre Resolución de 21 de junio de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito del estadio del Levante U.D., en el término municipal de Valencia. (PL-41/05).

ANUNCIO

Visto el expediente relativo a la Modificación del Plan General de Valencia en el ámbito del estadio del Levante U.D., y de conformidad con los siguientes.

Antecedentes de hecho

Primero.- El proyecto se sometió a información pública insertando anuncio en el periódico «El País», de fecha 13 de septiembre del 2004, y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 15 de septiembre de 2004.

Durante la tramitación municipal se presentó una alegación por parte del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia que fue resuelta en el acuerdo plenario de aprobación definitiva, adoptado el 29 de octubre de 2004.

Segundo.- Durante la tramitación municipal se emitió informe por parte de la Dirección General de Comercio de la Conselleria de Empresa, en sentido favorable, con la indicación expresa que «en ningún caso esa Conselleria queda vinculada para conceder autorización a la implantación de grandes superficies de venta al detall que pudieran proyectarse en el ámbito».

Tercero.- A solicitud del Servicio Territorial de esta Conselleria se ha emitido informe favorable por parte de la Secretaría Autonómica D'Esport, al considerar que se mejoran las condiciones de accesibilidad al entorno del estadio, conservando el uso deportivo principal.

Cuarto.- Valencia cuenta con plan general. aprobado por Resolución del conseller de Obras Públicas y Urbanismo de fecha 28 de diciembre de 1988. El Plan Parcial del Sector Orriols fue aprobado por Resolución de 2 de febrero de 1998.

Quinto. La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 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.

Sexto.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de junio de 2005, acordó informar favorablemente y elevar al conseller de Territorio y Vivienda la Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito del estadio del Levante, U.D., proponiendo su aprobación definitiva, condicionado a que el proyecto definitivo que se presente a visado introduzca en el texto de las normas urbanísticas el artículo 14 bis, conforme a la redacción expresada en el fundamento jurídico cuarto del mencionado acuerdo.

Fundamentos de derecho

Primero.- La documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo regulado en el artículo 55 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Segundo.- La modificación tiene por objeto reordenar la parcela donde se encuentran las instalaciones del campo de fútbol del Levante U.D., calificada actualmente en el Plan Parcial del Sector PRR-3 Orriols, como servicio público estructural (E/SP*), de titularidad privada. En dicho plan se identifica una superficie de parcela de 46.773 m², reconociendo como uso dominante el deportivo (Dep); y prohibiendo el uso residencial, el comercial en sus categorías Tco. 1c), Tco.2 Y Tco.3, el hotelero (Tho), el industrial (Ind), almacenes (Alm 2 y Alm 3), dotacionales destinados a cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Pdf), infraestructuras (Din) salvo Din 5, y aparcamiento de categoría PAR-2.

Como diagnóstico que fundamenta la reordenación, se señalan las siguientes circunstancias:

- La necesidad de acondicionar la zona de tierra existente en la actualidad entre el campo de fútbol y los viales públicos para integrar así el estadio con la ordenación del entorno.
- La conveniencia de ubicar los aparcamientos públicos en una zona más próxima al estadio, liberando los ejecutados actualmente junto a la calle.
- La configuración de una parcela terciaria para materializar el resto de la edificabilidad potencial de la parcela (fijada en un total de 1,2 m²/m²s según el artículo 6.71 de las Normas Urbanísticas del Plan General), detrayendo la consumida por el campo de fútbol propiamente dicho.

Con estas directrices, la nueva ordenación que se propone contiene las siguientes determinaciones:

- Se modifica la configuración de la parcela calificada de uso deportivo (E/SP*), reduciendo su superficie de 46.773 m² a 24.749,71 m², a la que se asigna una edificabilidad de 29.699,65 m²t.
 - Creación de un viario perimetral al estadio, con anterioridad inexistente.
 - Se habilita una nueva parcela de 15.073,52 m², con una calificación de uso terciario TER-3, y una edificabilidad de 30.147,04 m²t.
 - Se localizan áreas de aparcamiento en zonas más próximas al estadio, integradas con una circulación viaria perimetral y con las áreas peatonales de acceso al mismo. Correlativamente se suprimen las plazas de aparcamiento de la zona SP-7 del planeamiento anterior junto a la calle Beata Genoveva Torres. Con esta operación se pasa de 184 a 187 plazas de aparcamiento.
 - Se amplían los usos admitidos en la parcela «enclave terciario TER-3», permitiendo el uso comercial y recreativo en todas sus categorías.
 - Se califica como dotación pública de espacios libres una zona de 1.750,75 m², en la explanada de entrada principal al estadio.
 - Se amplía la anchura del vial peatonal público que separa el ámbito de actuación con respecto a la manzana residencial número 16 del Plan Parcial Orriols, incrementando su anchura de 8 a 12 m. Se actualiza la ordenación de dicha manzana conforme al estudio de detalle aprobado.
 - Se delimita una unidad de ejecución para garantizar la urbanización global mediante actuación integrada, cumpliendo así el condicionamiento exigido en el acuerdo municipal de aprobación provisional.
 - Se modifican los parámetros de edificación para la planta baja de uso terciario, pasando de 5,30 a 6,50, conforme al criterio acreditado por la experiencia municipal.
 - Se fija en dos plantas las alturas posibles para la edificación en la parcela terciaria, admitiendo un mayor número de ellas a través de estudio de detalle, con el consiguiente retiro de la edificación.
- El resumen comparativo entre las superficies recogidas en el planeamiento anterior y propuesta, es el siguiente:

Cuadro comparativo superficies

Calificación	Plan vigente	Modificación	Diferencia
E/SP*	46.773,00 m ² s	24.749,71 m ² s	- 22.023,29 m ² s
TER-3	—	15.073,52 m ² s	- 15.073,52 m ² s
EBM	1.184,00 m ² s	939,46 m ² s	- 244,54 m ² s
EL*	436,00 m ² s	680,54 m ² s	+ 244,54 m ² s
Total suelo privado	48.393,00 m ² s	41.443,23 m ² s	- 6.949,77 m ² s
SP-7	6.879,00 m ² s	1.684,15 m ² s	- 5.194,85 m ² s
EL	—	1.750,75 m ² s	+ 1.750,75 m ² s
RV +AV	712,41 m ² s	11.106,28 m ² s	+ 10.393,87 m ² s
Total suelo público	7.591,41 m ² s	14.541,18 m ² s	+ 6.949,77 m ² s
Total manzana	55.984,41 m ² s	55.984,41 m ² s	—

La comparación entre la edificabilidad reconocida en la ordenación anterior y la propuesta, se resume en el siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad del planeamiento vigente		
	Superficie	Índice edificabilidad	Edificabilidad
E/SP*	46.773,00 m ² s	1,20 m ² t/ m ² s	56.127,60 m ² t
Total	46.773,00 m ² s	—	56.127,60 m ² s

Parcela	Edificabilidad de la ordenación propuesta		
	Superficie	Índice edificabilidad	Edificabilidad
E/SP*	24.749,71 m ² s	1,20 m ² t/ m ² s	29.699,65 m ² t
TER-3	15.073,52 m ² s	2,00 m ² t/ m ² s	30.147,04 m ² t
Total	39.823,23 m ² s	—	59.846,69 m ² t

Incremento de edificabilidad + 3.719,09 m²t

Tercero. El análisis urbanístico de la propuesta debe centrarse en dos cuestiones preliminares:

- La nueva distribución de la edificabilidad asignada a cada parcela.
- La ampliación de usos comerciales y recreativos.

En cuanto a la primera cuestión: el artículo 31 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector Orriols establece que la edificabilidad máxima cerrada en esta parcela de «servicio público estructural E/SP*» será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,2 m²t/m²s a su superficie: edificabilidad que tiene el carácter de adicional y complementaria a las previstas para las zonas de edificación abierta y en bloque del resto del sector. Los usos a los que puede destinarse esta edificabilidad máxima se enumeran en el artículo 6, estableciendo como dominante el deportivo: permitiendo el uso comercial Tco. 1a) (hasta 200 m² de superficie de venta), Tco.1b) (hasta 800 m²); y prohibiendo el uso residencial, el comercial en las categorías Tco. 1c, Tco.2 y Tco.3, el hotelero, el industrial y determinados usos dotacionales.

Por aplicación de estos parámetros, la edificabilidad total de la parcela asciende a 56.127,60 m²t (resultado de aplicar el índice de edificabilidad de 1,2 m²t a la superficie de 46.773 m²). En la modificación analizada, esta edificabilidad se destina a dos tipos distintos de usos:

- El propiamente deportivo, a cuyo destino se delimita una parcela de 24.749,71 m².
- Y el terciario, para el que se crea una parcela con ese uso específico, de 15.073,52 m².

La edificabilidad total y de cada una de las parcelas se resume en el siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad de la ordenación propuesta		
	Superficie	Índice edificabilidad	Edificabilidad
E/SP*	24.749,71 m ² s	1,20 m ² t/ m ² s	29.699,65 m ² t
TER-3	15.073,52 m ² s	2,00 m ² t/ m ² s	30.147,04 m ² t
Total	39.823,23 m ² s	—	59.846,69 m ² t

Incremento de edificabilidad + 3.719,09 m²t

Consiguientemente se produce un incremento de edificabilidad de 3.719,09 m²t.

Esta operación se completa permitiendo los usos terciarios, en particular, comerciales y recreativos en todas sus categorías anteriormente prohibidas.

Cuarto.- La admisión de estas nuevas categorías de uso comercial y recreativo no plantea, en principio, obstáculo legal, teniendo en cuenta que el uso comercial ya estaba admitido en la ordenación anterior y que por parte de la Dirección General de Comercio no se aprecia inconveniente para ello.

El incremento de 3.719,09 m²t. respecto a la edificabilidad total anterior, debe examinarse a la luz de lo previsto en el artículo 55.3 LRAU, que establece lo siguiente:

«Toda alteración de la ordenación establecida por un plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.»

De este precepto se deduce la necesidad de contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones públicas respecto al aprovechamiento. Para justificar su cumplimiento, la propuesta contiene las siguientes medidas compensatorias:

- Cesión gratuita de una parcela de espacio libre público de 1.750,75 m². situado en la explanada de acceso principal al estadio.
 - Se amplía la red viaria pública, creando una circulación perimetral al campo de fútbol.
 - Se amplía el viario peatonal, pasando de 8 a 12 m de anchura.
 - Correlativamente se reduce a 6.949,77 m² la superficie de las parcelas privadas.
 - Se incrementa ligeramente el número de las plazas de aparcamiento y se mejora su ubicación aproximándola al estadio.
- De esta forma se incrementa la proporción de dotaciones públicas respecto al aprovechamiento, conforme se recoge en el siguiente cálculo:

A) Ordenación anterior.

$$\frac{\text{Dotaciones públicas}}{\text{Aprovechamiento}} = \frac{7.591,41 \text{ m}^2\text{s}}{56.127,60 \text{ m}^2\text{t}} = 0,14 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

B) Ordenación propuesta.

$$\frac{\text{Dotaciones públicas}}{\text{Aprovechamiento}} = \frac{14.541,18 \text{ m}^2\text{s}}{59.846,69 \text{ m}^2\text{t}} = 0,24 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

En definitiva, la relación entre el aumento de dotaciones públicas (6.949,77 m²) y el aumento de aprovechamiento (3.719,09 m²t) ofrece un resultado de 1,8687, claramente superior a la derivada del Plan Parcial Orriols (0,9066).

Así las cosas, se considera suficientemente justificado el cumplimiento del artículo 55.3 de la LRAU.

Quinto.- Al habilitarse una nueva parcela de uso terciario, es necesario cumplir el artículo 13.1 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), que establece una reserva mínima de aparcamientos exigible a cada uno de los usos concretos que comprende la calificación terciaria. Sobre este particular, el proyecto presentado no contiene previsión expresa. Así pues deberá incluirse en las normas urbanísticas el siguiente artículo 14 bis:

«Artículo 14 bis. 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 en parcela privada aplicable a cada uso concreto de los previstos en dicho precepto.»

Sexto.- En definitiva, no se aprecia obstáculo legal para otorgar la aprobación autonómica con el condicionamiento indicado en el fundamento anterior, en aplicación de lo previsto en el artículo 40 de la LRAU.

Séptimo.- El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana. Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito del estadio del Levante U.D., condicionando su publicación a que el proyecto definitivo que se presente a visado introduzca en el texto de las normas urbanísticas el artículo 14 bis, conforme a la redacción expresada en el fundamento jurídico quinto de la presente resolución.

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 21 de junio de 2005.- El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Documentación con eficacia normativa

Normas urbanísticas
Planos de ordenación

Normas urbanísticas

Título primero

Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las normas urbanísticas.

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia relativa al estadio del Levante, U.D. Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a 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 también prevalecerán frente 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 PGOU de Valencia, desarrolladas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Orriols.

Artículo 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 PGOU de Valencia, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

Título segundo

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 3. Calificación del suelo.

1. En el ámbito de la presente modificación existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el vigente PGOU de Valencia, el Plan Parcial Orriols y las determinaciones de 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 PGOU de Valencia y en el Plan Parcial Orriols. 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.

Artículo 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).

Artículo 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 PGOU 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.

Artículo 6. Régimen de usos de la calificación «servicio público estructural (E/SP*)».

El régimen de usos correspondiente a la calificación servicio público estructural (E/SP*) será el siguiente:

1. Uso global o dominante: Deportivo (Dep.)
2. Usos prohibidos: De acuerdo con lo regulado en el artículo 6.69.2.e) de las NN.UU. del Plan General de Valencia, se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Residencial (R). No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 2 viviendas.
- Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
- Hotelero (Tho).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din), salvo Din.5.
- Aparcamiento de categoría Par.2.

Artículo 7. Régimen de usos de la calificación «Enclave terciario (TER-3)».

El régimen de usos correspondiente a la calificación «Enclave terciario (TER-3)» será el siguiente:

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).
 - 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.
 - d) Residenciales (R):
 - En cualquiera de sus tipos.
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.
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios.
- b) Alm.2. Almacenes enclavados en zonas no residenciales. Se admiten en edificio de uso exclusivo.
- c) Ind. 1. Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios.
- d) 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 por 100 de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- e) Par.2. Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y /o al transporte de mercancías.
Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.
- f) Tco. 1. Uso comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores: o, bien, en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre

rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tco.2. Uso comercial enclavado en zonas no residenciales. Se admite en edificio de uso exclusivo.

h) Tco.3. Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario. Se admite en edificio de uso exclusivo.

i) Tho. 1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) ToF 2. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

k) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes, diferenciados de los del resto de usos no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo, admitiéndose en plantas semisótano y superiores sin limitación.

l) D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Se admiten asimismo en semisótano y plantas superiores.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos i), j) y k) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Título tercero

Normas de la edificación

Capítulo primero

Condiciones particulares de la calificación «servicio público estructural (E/SP*)»

Artículo 8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima cerrada en la parcela que constituye esta calificación será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,20 m²/m²s a su superficie. Por su carácter dotacional, esta edificabilidad es adicional y complementaria a la prevista para las zonas de calificación EAM (edificación abierta de uso mixto) y EBM (edificación en bloque de uso mixto).

Artículo 9. Condiciones de la parcela y edificación.

1. La parcela con esta calificación es una unidad indivisible que debe ser ejecutada de modo unitario, agrupando bajo un único proyecto el conjunto de servicios e instalaciones deportivas que configuren el servicio público dentro de la gama de usos autorizados por las presentes normas urbanísticas.

2. La ocupación máxima de parcela será del 70 por 100, debiendo quedar el resto de la superficie destinada a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y aparcamiento de vehículos.

3. Se podrá adosar edificación a la alineación exterior.

4. El número máximo de plantas será de 4 sobre rasante y la altura máxima de comisa de 25,30 m.

5. Se declara expresamente dentro de ordenación el actual estadio del Levante U.D., incluyendo sus vuelos y ocupación sobre aceras previsto por este plan parcial.

Artículo 10. Condiciones de accesibilidad.

El proyecto de edificación y de actividad contendrá las necesarias previsiones de ordenación de accesos y continuidad de itinerarios peatonales. Los cerramientos de parcela serán diáfanos y, atendiendo a la singularidad del emplazamiento, se preverá la jardinería complementaria que permita su mejor integración en el paisaje urbano.

Capítulo segundo

Condiciones particulares de la calificación «enclave terciario (TER-3)»

Artículo 11. Ambito.

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.

Artículo 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 10x15 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 e) (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.

Artículo 13. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano B 1.

Artículo 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 comisa 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 comisa 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 comisa.

4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del PGOU de Valencia.

5. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 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 PGOU de Valencia.

6. Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del PGOU 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 PGOU 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.

Artículo 15. 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 en parcela privada, aplicable a cada uso concreto de los previstos en dicho precepto.

Capítulo tercero

Condiciones particulares de la calificación «servicio público aparcamiento (SP-7)»

Artículo 16. Tratamiento de las zonas de aparcamiento.

1. El tratamiento de las zonas calificadas como «servicio público aparcamiento (SP-7)» será de aparcamientos en batería al aire libre, con arbolado de sombra y pasos peatonales integrados con el fin de asegurar la continuidad de las aceras y viario peatonal existentes en el entorno inmediato.

2. El diseño concreto de estas zonas de aparcamiento se refleja en el plano B.2 ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación. No obstante, el proyecto de urbanización podrá introducir modificaciones respecto a este diseño, siempre que se garantice que no disminuye el número total de plazas de aparcamiento.

Título cuarto

Desarrollo y ejecución de la modificación

Capítulo primero

Estudios de detalle

Artículo 17. Areas.

En el ámbito de la presente modificación, el área que puede ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle es la zona con calificación TER-3.

Artículo 18. Supuestos.

Los supuestos específicos en los que resulta posible la redacción de estudios de detalle, sin perjuicio de los supuestos generales que deriven de la aplicación directa de otras determinaciones legales o de planeamiento, son:

- A) Remodelación del volumen de la edificación en la zona terciaria, respecto del volumen definido en el plano B.1.
- B) Modificación o nueva definición de alineaciones de edificación vinculantes en el interior de la zona terciaria.

Artículo 19. Ambito mínimo.

El ámbito mínimo del estudio de detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, entendiéndose por tal las parcelas urbanas, privadas y contiguas, rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público. En consecuencia, el ámbito mínimo del estudio de detalle será la totalidad de la zona TER-3, tal como queda grafiado en el plano B.3.

No obstante, en los planos de ordenación del estudio de detalle se exige reflejar también la ordenación de volúmenes de la parcela del estadio del Levante, U.D., y de la manzana número 16 del plan parcial.

Artículo 20. Usos y edificabilidades.

El estudio de detalle respetará la regulación de usos establecida en el artículo 7 de las presentes normas urbanísticas para la zona TER-3. A partir de esta regulación pormenorizada, el estudio de detalle podrá establecer una regulación más detallada de alguno de los usos previstos en la citada ordenanza.

La edificabilidad máxima del ámbito afectado por el estudio de detalle será de 30.147,04 m².

Artículo 21. Composición de volúmenes y forma de la edificación.

La composición de volúmenes y forma de la edificación mediante estudios de detalle cumplirá las condiciones definidas en el plano B.3. Condiciones volumétricas para los estudios de detalle.

El número máximo de plantas de la edificación se fija, para las distintas zonas reflejadas en el citado plano, en los siguientes valores:

Zona A	2 plantas
Zona B	4 plantas
Zona C	10 plantas

Para las alturas de comisa máximas resultantes de estos números máximos de plantas se aplicará la fórmula prevista en el artículo 14.2 de estas normas urbanísticas.

Con carácter general, la zona D deberá quedar libre de edificación por encima de la rasante de la acera en toda o parte de su superficie. No obstante, se podrán disponer elementos ligeros de cubierta o de cerramiento para la configuración del acceso a la zona comercial o para el diseño de ese espacio urbano, permitiéndose también la ubicación de elementos de publicidad (Totems), paneles y quioscos. Esta zona mantendrá su condición de suelo privado y podrá tener limitado el acceso y cerrado su perímetro.

Artículo 22. Condiciones exigidas por la legislación urbanística.

1. Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el plan que reclame elaborarlos.
2. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho plan.
3. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio- ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

Artículo 23. Condiciones exigidas por el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan general en suelo urbano, dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite, y los planes parciales en suelo urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el plan general o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entomo. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
- b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.
- c) No podrán introducir usos prohibidos por la ordenanza particular de la zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.
- d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el plan en el ámbito objeto de estudio de detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de zona.
- f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.
- g) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos, salvo que el plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así, definiendo parámetros aritméticos para ámbito de planeamiento de desarrollo a diseñar mediante estudio de detalle, o cuando el estudio de detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento (de la legislación estatal).
- h) El estudio de detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse estudios de detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el estudio de detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El estudio de detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del plan general no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente normativa y sus ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al estudio de detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El estudio de detalle no podrá comportar, en ningún caso, disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este plan, aunque sí podrán ampliarse la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

Artículo 24. Condiciones exigidas por el artículo 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

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 las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El estudio de detalle deberá abarcar, necesariamente, uno o varios bloques completos.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el plan (artículo 19 de las presentes normas urbanísticas), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el plan.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.
- e) Cuando la planta bajase deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 10, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Capítulo segundo

Proyectos de urbanización

Artículo 25. Ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en la presente modificación se llevará a cabo a través de la redacción de un único proyecto de urbanización, que podrá contener varias fases de urbanización.
2. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.
3. El proyecto de urbanización que desarrolle la presente modificación de plan general respetará las secciones viarias definidas en la misma, aunque podrán reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas.
4. Para el resto de condiciones técnicas y de cálculo requeridas para el proyecto de urbanización, se atenderá a lo previsto en los artículos 3.44 a 3.56 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Capítulo tercero

Gestión urbanística

Artículo 26. Gestión urbanística de la modificación de plan general

1. La presente modificación del plan general delimita una única unidad de ejecución, recogida en el plano B8. Delimitación de la unidad de ejecución.
2. Para el desarrollo de la unidad de ejecución se formulará un programa para el desarrollo de una actuación integrada, cuyo ámbito coincidirá con el de la unidad de ejecución. El citado programa cumplirá lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de la LRAU.

Artículo 27. Reparcelación de los terrenos.

1. En virtud de la presente Modificación del PGOU de Valencia, determinados terrenos de dominio privado han de pasar a dominio público, y viceversa. Concretamente, hay terrenos calificados en el planeamiento vigente como servicio público estructural de dominio privado (E/SP*) que pasan, en virtud de la presente modificación, a la calificación de red viaria pública (RV+AV) y a espacio libre público (EL). Por otra parte, hay terrenos que pasan de servicio

público aparcamiento (SP-7) a enclave terciario (TER-3) y una pequeña área de red viaria pública (RV+AV) que pasa a servicio público estructural de dominio privado (E/SP*). Los cambios entre calificaciones privadas y públicas, así como las superficies afectadas se resumen en la tabla incluida en el anexo I de la memoria justificativa.

2. El modo de instrumentar este intercambio de terrenos privados y públicos es mediante un proyecto de reparcelación voluntaria de la unidad de ejecución delimitada por la Modificación de PGOU en el ámbito del estadio del Levante U.D., S.A.D. Esta operación afecta exclusivamente al Levante U.D., S.A.D. y al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

3. Al ser superior la superficie de suelos de dominio y uso público resultantes de la nueva ordenación que los existentes antes de ella, será de aplicación lo previsto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística respecto de la sustitución de suelos de dominio y uso público previos por los resultantes de la nueva ordenación.

Valencia, a 7 de junio de 2005.- El arquitecto, Alejandro Escribano Beltrán.- El arquitecto, Carlos Aubán Nogués.

21056