

EXCMO. AYT.º DE VALENCIA  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN  
FECHA 2-5-90  
NUMERO  
Registro de ENTRADA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 de Junio de 1990  
Valencia, 26 JUN 1990  
El Secretario General,  
P.D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado transicionalmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Septiembre de 1990  
Valencia, 23 MAYO 1991  
El Secretario General,  
P.D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 1 de Febrero de 1991  
Valencia, 23 MAYO 1991  
El Secretario General,  
P.D.

PROYECTO	PLAN PARCIAL "MASSAROCHOS SUR"
SITUACION	SECTOR Nº15 DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
	MASSAROCHOS
	
A. SUCH GARCIA	ARQUITECTO

## PLAN PARCIAL "MASARROCHOS SUR"

### MEMORIA

#### CAPITULO 1º. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

##### 1.1. OBJETO.

Es objeto del presente Plan Parcial de iniciativa particular el desarrollo y ejecución del sector de Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Valencia denominado "Masarrochos Sur", al objeto de crear un conjunto residencial autosuficiente, perfectamente urbanizado y dotado de alta calidad ambiental, correctamente integrado en su entorno natural y urbano y con estricto cumplimiento de las determinaciones del citado Plan General y de la legislación urbanística aplicable.

Las características del entorno, la ubicación y las posibilidades que ofrece la normativa urbanística, que adecuadamente ha optado por una densidad baja, hacen posible una ordenación y tipología acordes con la demanda periurbana actual. Estos factores contribuyen a acentuar las favorables características de esta iniciativa de planeamiento que tiene como objetivo central establecer los parámetros básicos y específicos de la inversión privada en la construcción de lo que está llamado a ser un nuevo barrio residencial del término municipal de Valencia, de modo que, bajo las premisas antes enunciadas de respeto del marco legal y urbanístico aplicable, se pueda llevar a cabo una participación reglada de la inversión privada en la construcción de la ciudad, haciendo compatibles los intereses públicos y los legítimos intereses privados.

Debe destacarse que la dimensión de la urbanización objeto del Plan Parcial (superior a 500 viviendas) convierte a esta iniciativa, al margen de su intrínseco interés urbanístico en cuanto desarrollo

previsto del Plan General, en una fuente de riqueza no desdeñable para la ciudad, tanto desde el punto de vista de la generación de inversión bruta como desde su capacidad de oferta residencial capaz de retener en el interior del término municipal de Valencia una población que, por falta de oferta tipológica adecuada como la aquí planificada, opta por su residencia fuera del término municipal de Valencia. El hecho de constituir una de las pocas áreas de baja densidad prevista en el Plan General acentúa, a nuestro juicio, el evidente interés público de esta iniciativa.

#### 1.2. ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA.

El presente Plan Parcial desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 15 "Masarrochos Sur". El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado, de acuerdo con lo legalmente previsto en la normativa urbanística, debe ser llevado a cabo mediante Planes Parciales y, en el caso del municipio de Valencia, su contenido aparece detallado en los documentos correspondientes del

Plan General de Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de Diciembre de 1.988 (B.O.E. de 16 de Enero de 1.989).

Las determinaciones del Plan General, en lo que hace referencia al Sector objeto del presente Plan Parcial, están especificadas en el contenido de la Ficha de Características de código SUP.PN.15, en la que aparecen recogidas tanto las magnitudes físicas del sector como el régimen de usos compatibles y prohibidos y las intensidades de uso y densidades máximas.

Las condiciones generales del desarrollo del Suelo Urbanizable Programado están contenidas en el Capítulo Cuarto "Condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado" perteneciente al Título Segundo "Del desarrollo del Plan General" de las Normas Urbanísticas.

Las condiciones fundamentales de desarrollo exigidas en dicho capítulo hacen referencia, especialmente, a la exigencia de que "...los Planes Parciales abarcarán un Sector completo de los definidos en este Plan General..." (art.2.17) así como que "...el ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas principalmente al mismo..." (art.2.18).

Estos dos requisitos básicos del Plan General se cumplen en el presente Plan: la totalidad del sector es ordenado mediante un único Plan Parcial y, al no existir superficies de reserva de sistema general vinculados al sector, todo el ámbito del Plan Parcial pertenece a una misma zona de calificación urbanística (en este caso P.R.R.) que coincide con el límite del sector.

En el ámbito del sector existe una vía de carácter local, respetada en su trazado por el Plan Parcial, y que de acuerdo con lo establecido por el art.2.18.1. de las citadas Normas Urbanísticas,

tiene atribuida edificabilidad al no tratarse de un sistema general.

Las condiciones establecidas en el art.2.19 son asimismo cumplidas por el presente plan: no existen usos a erradicar para la ejecución del plan y no es necesaria la obtención de suelos de sistemas generales vinculados al sector.

El Capítulo Octavo "Suelo Urbanizable", del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General ("Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación Urbanística") establece, además de la división en tres categorías (PRR, PRT, PRI) de estos suelos -ya se ha señalado que este sector pertenece al tipo PRR, Programado Residencial-, las condiciones de urbanización de los mismos (art.6.65 de las Normas Urbanísticas).

En los diferentes capítulos de esta Memoria y Ordenanzas se justifica el cumplimiento de los requisitos generales ya citados, así como,

especialmente, de las características precisas y específicas definidas en la Ficha de Características.

En relación con esta última, cabe destacar que los parámetros básicos establecidos en la misma señalan un coeficiente de edificabilidad bruta de  $0.45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (IUR) y una densidad máxima de 33 viv/Ha. Evidentemente, el presente plan se ajusta a ambos límites, coherentes y adecuados para el tipo de ordenación que se pretende con el presente plan y que se describe en detalle más adelante en el apartado correspondiente a "Objetivos y criterios de la ordenación del Plan Parcial". El art.14 de las Ordenanzas Regulatoras especifica la distribución de la edificabilidad entre las diferentes manzanas edificables privadamente.

Tanto la edificabilidad total como el coeficiente de edificabilidad se ajustan a los máximos previstos por el Plan General para este Sector.

### 1.3. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION EN RELACION CON EL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.

El Sector "Masarrochos Sur" aparece recogido en el Programa de Actuación del Plan General entre el grupo de sectores que configuran el primer cuatrienio del Programa. Así aparece recogido también en la Ficha de Características (casilla nº 4) y en las Normas Urbanísticas del Plan General, en el capítulo "Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado" (art.3.29).

Por todo ello, el desarrollo de este Plan Parcial representa el cumplimiento obligado del Programa de Actuación del Plan General de Valencia en el primer cuatrienio, estando prevista para su formulación la iniciativa privada de modo expreso (casilla nº 20 de la Ficha de Características). La elaboración del Plan Parcial durante el primer año en vigencia del Plan General pone de manifiesto el interés de la propiedad en ejecutar las previsiones del plan y cumplir sus determinaciones, voluntad ya puesta de manifiesto en el proceso de elaboración del Plan General a través del Convenio Urbanístico que, por

medio de los compromisos depositados mediante Escritura Pública en el Ayuntamiento, concertó para el suelo objeto de este Plan Parcial unas cesiones superiores a las exigibles y que duplican el 10% establecido en la Ley con carácter general. Convenio aceptado por los propietarios y que demuestra, junto con la presentación del presente Plan Parcial, la voluntad decidida de ejecución del sector en el marco urbanístico definido por la Corporación.

## CAPITULO 2º. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA.

### 2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El territorio objeto del Plan Parcial tiene una superficie de 16,65 Ha y se encuentra ubicado en el Noroeste del Término Municipal de Valencia, en una cuña que discurre entre los términos de Moncada y Rocafort. El sector tiene como límite oeste, precisamente, el límite del Término Municipal de Rocafort y se encuentra ubicado su límite sur a 300 metros del casco urbano de la pedanía de Masarrochós. El ángulo NO del sector limita con la urbanización "Santa Bárbara" de Rocafort. El sector se configura como un rectángulo con el eje mayor con orientación N-S, de 450 x 300 metros de dimensión media. La topografía está conformada por pendientes con orientación predominante SE, con un área sensiblemente horizontal en el ángulo NO. Las pendientes están comprendidas entre el 16% y el 4% (salvo en la terraza superior ya señalada), siendo el valor medio más característico del 8.3%. La cota inferior del terreno se encuentra en el ángulo SE con 46.00 m y la superior en el ángulo NO con 78.20, lo que representa un desnivel total de 32.20 metros.

En el relieve son de destacar asimismo dos vaguadas que arrancan de la cota de 66 metros y discurren en diagonal hasta la cota 50, en sentido NO-SE.

El terreno está formado en su totalidad por un área de afloramiento calizo, límite de la llanura cuaternaria aluvial de la comarca de l'Horta, cubierta por monte bajo y pinar, sin ninguna superficie cultivada, sea en la actualidad o en tiempos pasados.

Las características geotécnicas del terreno son, por la naturaleza del mismo ya señalada, plenamente adecuadas para la función portante de la edificación prevista, de tipo residencial y con tres plantas de altura máxima sobre el terreno. Las excelentes características geotécnicas hacen innecesario, en el nivel del Plan Parcial, un examen a través de sondeo.

Las condiciones de soleamiento, escorrentía y entorno lo configuran como un área idónea y salubre

para edificación residencial. El régimen de vientos reinante es el de brisas del E y el dominante del cuadrante ENE.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 de Junio de 1990  
Valencia,

El Secretario General,

P.D.



## 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso dominante de toda la zona es el forestal, conformado en su mayor parte por pinar y monte bajo. El área objeto de este Plan Parcial contiene un viario, realizado en los años 60, que recorre el sector formando un anillo cuyo eje se encuentra a unos 50 metros del límite exterior del sector, con dos ramales de conexión a caminos rurales al Norte y al Camino de la Cosa de Rocafort, al Sur. Su conservación es relativamente buena, debido al prácticamente nulo uso que ha tenido, y está constituido por subbases granulares, riego asfáltico y gravilla, estando parcialmente ejecutados los bordillos y aceras en parte de su recorrido, siendo su sección variable entre 8 y 9 metros según tramos.

El área cuenta con una vivienda unifamiliar edificada al Norte del sector, lindante con el viario ya descrito. No atraviesan el área ningún tipo de infraestructuras, sean estas eléctricas, de transporte, abastecimiento de aguas o saneamiento. El uso dominante mayoritario, como ya se ha señalado, es el forestal. De todo ello se deja

constancia detallada en los planos de Información Urbanística correspondientes.

### 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Al tratarse de un área forestal, no existe una parcelación de la misma por el uso agrícola, tratándose, en su mayor parte, de una única unidad catastral originaria, de la cual únicamente merecen destacarse dos propiedades independientes: una parcela de 4.531 m<sup>2</sup> ubicada en el ángulo NO del sector, propiedad de la Sociedad de Aguas Potables y destinada a la construcción de un depósito regulador para el abastecimiento de l'Horta Nord (segregada de la finca matriz en 1960) y una parcela de 800 m<sup>2</sup> en la que existe una vivienda unifamiliar. El resto pertenece a dos grupos de propietarios, cuya relación detallada aparece, como es preceptivo en un Plan Parcial de iniciativa particular, en el Anexo en la Memoria correspondiente. Son precisamente estos dos grupos de propietarios, que representan el 96.8% de la superficie del sector, quienes promueven, solidariamente el presente Plan Parcial, con las consecuencias que se deducen relativas a la

gran simplificación de la gestión urbanística que de ello resulta.

Dado que la parcela propiedad de la Sociedad de Aguas Potables está afecta ya al uso público previsto en el presente plan, no es necesaria ninguna acción de gestión, por lo que no se incluye en ninguno de los dos polígonos en que se subdivide el plan.

Por análogas razones, la parcela ya construida, se ha entendido que no era necesaria su inclusión en el polígono correspondiente, a fin de simplificar la gestión, habiéndosele otorgado un aprovechamiento de 360 m<sup>2</sup> de techo construido, equivalentes a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, asumiéndose las cargas urbanísticas de esta parcela por los dos polígonos del plan.

La edificabilidad así otorgada es mayor que la hoy edificada, por lo que el chalet construido queda dentro de ordenación.

## CAPITULO 3º.

### OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL. ESQUEMA FUNCIONAL.

#### 3.1. ESTRUCTURA URBANISTICA.

La ordenación analizada y plasmada en el Plan Parcial tiene como objetivo crear un área residencial de baja densidad, autosuficiente y con una alta calidad ambiental y de diseño urbano. Para ello se han definido, en parte a través de las consultas efectuadas a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valencia, una serie de objetivos para la ordenación que, resumidos, se exponen a continuación:

- Integración de diferentes tipologías de viviendas (aisladas, pareadas, en línea, en bloque bajo) que evitasen la monotonía de imagen urbana.

- Empleo de las zonas verdes como elementos articuladores fundamentales del espacio urbano, evitando su calificación en áreas marginales

como tradicionalmente se ha venido haciendo en los planes de este carácter.

- Ubicación de los servicios de interés público y social y del resto de equipamientos de modo que se creen auténticos espacios urbanos y se conforme un centro de servicios.

- Planificación de la red viaria de modo que fuese coincidente, en su mayor parte, con la ya parcialmente ejecutada en los años 60, a fin de evitar nuevos impactos negativos en el medio ambiente.

- Estructuración y definición de las ordenanzas de modo que se permita una máxima flexibilidad de diseño arquitectónico en aras, tanto de facilitar su ejecución, como de evitar tipologías repetitivas.

- Ordenación de espacios edificables, viario y normativa tendentes a preservar el medio natural, reducir el impacto visual de las edificaciones e integrar adecuadamente la urbanización en su entorno mediante un cuidado tratamiento de borde.

A partir de los anteriores objetivos se ha definido la estructura urbanística del Plan Parcial. Esta estructura fundamental se apoya básicamente, en tres elementos:

1º. Un bulevar central que, con orientación Este-Oeste, une el anillo de comunicaciones aproximadamente en su parte media y que en uno de sus extremos se prolonga con otra zona verde perpendicular a este bulevar, conformando una "T", y creándose de este modo una espina dorsal verde del plan.

2º. Un anillo de comunicación viaria, interconectado en su punto medio con el bulevar ya descrito, que aprovecha el viario ya existente ampliándolo a los 12 metros, mínimos exigidos por la Ficha de Características, y que constituye la red viaria fundamental, simplificando su trazado y generando, de este modo, dos grandes manzanas separadas por el bulevar y otras ubicadas entre el anillo y el límite externo del sector.

3º. Un tratamiento del borde SE del plan especialmente cuidado, ya que se trata de la zona de contacto entre estas estribaciones calcáreas y los bancales de naranjos que

ocupan el espacio entre Rocafort, la pedanía de Masarrochos y el término de Moncada. Parecía aconsejable preservar este borde de la edificación, por lo que el equipamiento público, escolar, social y parque deportivo, se ha ubicado precisamente en esta zona. El equipamiento comercial y social, a su vez, configura una plaza destinada a convertirse en el centro cívico y de servicios de la urbanización, perfectamente accesible y con su emplazamiento enfatizado por el bulevar (cuyo eje coincide con el de la plaza) y las zonas verdes adyacentes.

### 3.2. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y DOTACIONES.

De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art.10), nos encontramos ante un Plan Parcial que, por el número de viviendas máximas posibles (549 unidades) se debe conceptuar como "Unidad Integrada". Para este nivel de planeamiento, las reservas exigidas son las siguientes:

- Jardines.....15 m<sup>2</sup>/viv.
- Areas de juego.....6 m<sup>2</sup>/viv.

- Preescolar..... 2 m<sup>2</sup>/viv.
- E.G.B.....10 m<sup>2</sup>/viv.
- X - Parque deportivo.....6 m<sup>2</sup>/viv.
- X - Equipamiento comercial.....2 m<sup>2</sup> const/viv.
- X - Equipamiento social..... 4 m<sup>2</sup> const./viv.

La aplicación de estos estándares al número máximo de viviendas posible conduce a las siguientes reservas mínimas:

Zonas verdes.

- Jardines: 8.235 m<sup>2</sup> (15 x 549).
- Areas de juego: 3.292 m<sup>2</sup> (6 x 549).

Dado que la suma de ambas superficies (11.529 m<sup>2</sup>) es inferior al 10% de la superficie total objeto de ordenación (16.650 m<sup>2</sup>), deberá reservarse esta última cantidad como reserva, por exigirlo el art.10.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. La distribución de esta superficie mínima debe hacerse, entre jardines y áreas de juego, con los mismos porcentajes que fija el Anexo del Reglamento,

es decir, en la proporción 6/15. El Plan Parcial reserva precisamente 11.821 m<sup>2</sup> (71%) para jardines y 4.829 m<sup>2</sup> (29%) para áreas de juego, todas las cuales cumplen los requisitos del art.4 del Anexo del Reglamento.

Equipamiento escolar.

La reserva de suelo escolar para E.G.B. y preescolar debe ser:

- Educación General Básica.... 5.490 m<sup>2</sup> (10 x 549).
- Preescolar..... 1.098 m<sup>2</sup> (2 x 549).

El total de suelo escolar será, por tanto, de 6.588 m<sup>2</sup> que es la superficie reservada en el plan, agrupada en una única parcela.

Servicios de interés público y social.

La reserva de parque deportivo debe ser de 3.294 m<sup>2</sup> (6 x 549) que es la reservada por el plan en una parcela única.

Las reservas de equipamientos comercial y social se fijan en  $m^2$  de techo construido. La ficha de características del Plan General limita a  $1.8 m^2/m^2$  la edificabilidad de las parcelas en las que se asienta esta edificabilidad, lo que conduce a la superficie de parcela mínima requerida.

- Equipamiento comercial....  $1.098 m^2.t.$  (2 x 549).
- Equipamiento social.....  $2.196 m^2.t.$  (4 x 549).

Una vez aplicado el coeficiente máximo de edificabilidad de  $1.8 m^2/m^2$ , el suelo a reservar es:

- Equipamiento comercial....  $610 m^2$  ( $1.098/1.8$ ).
- Equipamiento social.....  $1.220 m^2$  ( $2.196/1.8$ ).

Estas parcelas están reservadas en el Plan Parcial, formando una plaza, en el extremo E. del bulevar central, habiéndose ampliado la parcela de uso comercial hasta  $1.220 m^2$  para configurar una plaza simétrica.

A estas dotaciones, exigidas por el Reglamento de Planeamiento, se añade la reserva que efectúa el plan de la parcela de 4.464 m<sup>2</sup> destinada a depósito de aguas potables y calificada como Servicios Urbanos.

El resto del suelo dotacional está formado por la red viaria y áreas peatonales, con una superficie total de 24.120 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Cuadro resumen de características y usos del Plan General.

- <u>Suelos de dominio y uso público.....m<sup>2</sup>.....%</u>		
1. Red viaria	22.716	13,7
2. Jardines	11.821	7,1
3. Areas de juego	4.829	2,9
4. Escolar (E.G.B)	5.490	3,3
5. Escolar (Preescolar)	1.098	0,7
6. Depósito regulador comarcal	4,531	2,7
<u>TOTAL Suelos de dominio y uso público.....</u>	<u>50.485</u>	<u>30,4</u>
- <u>Suelos de dominio y uso privado:</u>		
X 7. Parque deportivo	3.294	2,0
X 8. Equipamiento comercial	1.220	0,7
X 9. Equipamiento social	1.220	0,7
10. Residencial abierto	109.941	66,2
<u>TOTAL Suelos de dominio y uso privado.....</u>	<u>115.675</u>	<u>69,6</u>
<u>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR.....</u>	<u>166.160</u>	<u>100,00</u>
<u>DENSIDAD MAXIMA.....</u>	<u>33 viv/Ha.</u>	
<u>Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.....</u>	<u>549 viv.</u>	
<u>EDIFICABILIDAD TOTAL.....</u>	<u>74.772 m<sup>2</sup>.</u>	
<u>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.....</u>	<u>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</u>	
<u>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO</u> <u>(S/RESIDENCIAL ABIERTO).....</u>	<u>0,6801 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</u>	
<u>SUPERFICIE POR VIVIENDA DE SUELO DOTACIONAL..</u>	<u>94,5 m<sup>2</sup>/viv.</u>	

## ANEXO A LA MEMORIA

### A) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

Como ya ha quedado reflejado en el capítulo 1 de la memoria, el presente Plan Parcial supone el cumplimiento de las previsiones del propio Plan General de Ordenación Urbana de Valencia para este sector, regulado complementariamente, en cuanto a obligaciones urbanísticas, por el Convenio y Compromisos suscritos por los propietarios, la necesidad y conveniencia, por tanto, de esta urbanización, quedan plenamente justificadas.

### B) OTRAS DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS (artículo 46 del Reglamento de Planeamiento).

- Modo de ejecución de las obras: como ya regula el Plan de Etapas, los dos polígonos previstos se ejecutarán por el sistema de Compensación, por lo que las modalidades de ejecución, garantías, etc, serán las vigentes para este sistema.

- Compromisos de ejecución y plazos de realización: los previstos en el Plan de Etapas, con las garantías y alternativas allí contempladas.

- Conservación de la urbanización: correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios, constituida como Entidad Urbanística Colaboradora, con el procedimiento, estatutos y régimen legal aplicable. Esta obligación de conservación comprenderá un periodo que cubrirá hasta la ejecución de la totalidad de la urbanización y la edificación de más del 50% de la edificabilidad total del Plan, momento que pasará a ser de responsabilidad Municipal.

- Garantías y medios económicos para la ejecución: serán las establecidas legalmente por importe del 6% del coste de implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización, lo que supone, de acuerdo con la valoración realizada en el Estudio Económico-Financiero, un total de 10.487.964 pts, añadiéndose a esta garantía las inherentes al propio sistema de ejecución por compensación.

RELACION DE PROPIETARIOS

Consuelo Castellano Sabater.

Juán Manuel Castellano Sabater.

José María Castellano Sabater.

Vicente Castellano Comenge.

Juán José Castellano Comenge.

María de los Desamparados Margarit Martínez.

Yolanda Boluda Villalonga.

José García Sebastia.

\*\*\*\*\*

**ORDENANZAS REGULADORAS.****TITULO PRIMERO.****GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.****Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 15 "Masarrochos Sur" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, los títulos Segundo ("Del desarrollo del Plan General") y Tercero ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Quinto será de plena aplicación, sin perjuicio de los matices o precisiones que introducen las presentes Ordenanzas. Del Título Sexto no serán de aplicación los Capítulos 1º al 7º, regulándose lo allí previsto para las distintas zonas de suelo urbano por lo previsto en estas Ordenanzas Reguladoras.

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

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

**Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Será necesario proceder a la revisión del Plan Parcial, tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar la estructura básica de la red viaria o la ubicación de dotaciones públicas.

No tendrán la consideración de modificaciones del Plan Parcial los reajustes puntuales y de escasa entidad exigidos por el desarrollo de los proyectos de urbanización y/o de edificación como consecuencia de la orografía del terreno o de ajustes de escala entre documentos gráficos.

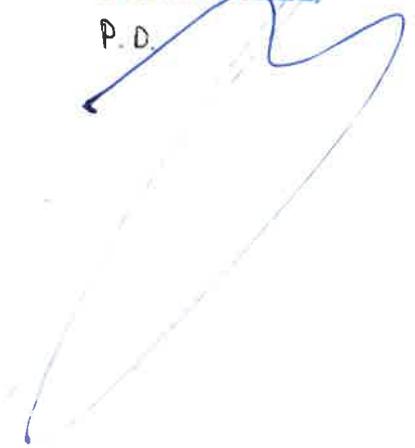
Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 Junio de 1990  
Valencia, **26 JUN. 1990**

El Secretario General,

P.D.



TITULO SEGUNDO.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS.

Art.4. Calificación de suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano nº 5 (Calificación del suelo y ordenación). En este plano aparecen definidos:

1. La estructura urbana general, con el trazo viario y sus conexiones:

- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y de carácter privado.

- Las manzanas edificables privadamente, su calificación, edificabilidades y alineaciones exteriores de parcela.

- La edificabilidad en metros cuadrados de techo contruido, de cada manzana o parcela edificable privadamente.

2. Para las parcelas edificables privadamente con uso residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la denominación de "Residencial Abierto" que consituye, a todos los efectos una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

- Suelos de dominio público:

	Superf (m <sup>2</sup> )	%
3.1. Red viaria	22.716	13,7
3.2. Jardines	11.821	7,1
3.3. Areas de juego y recreo para niños	4.829	2,9
3.4. Escolar (E.G.B.)	5.490	3,3
3.5. Escolar (Preescolar)	1.098	0,7
3.6. Servicios Urbanos (depósito de regulación comarcal)	4.531	2,7

- Suelos de dominio y uso privado:

× 3.7. Parque deportivo	3.294	2,0
× 3.8. Equipamiento comercial	1.220	0,7

3.9. Equipamiento social	1.220	0,7
3.10 Residencial abierto	109.941	66,2
TOTAL.....	115.675	69,6

Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.6 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con la única excepción de permitir la compatibilidad, bajo o sobre la calificación de suelo "Jardines Públicos", de instalaciones de almacenamiento de gases licuados, debidamente acotadas, en superficie o subterráneo, y ajustadas al vigente Reglamento de Gases Licuados y normativa aplicable.

2. El régimen de usos compatibles y prohibidos en la calificación "Parque Deportivo" de los suelos de dominio y uso privado será idéntico al correspondiente a la calificación "GEL-4. Espacio libre de uso deportivo", con la salvedad de que la edificabilidad, para usos auxiliares y complementarios de los deportivos

(vestuarios, bar y almacén) podrá alcanzar un máximo de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de dos plantas.

3. El régimen de usos correspondiente al equipamiento comercial será el equivalente de la Zona de Calificación Urbanística "TER-3. Enclave Terciario", con la salvedad de que los únicos usos admisibles serán el comercial en sus categorías TCO.1a, TCO.1b y TCO.1c, el de almacén en sus categorías Alm.1a, Alm.1b y Alm.1c y el recreativo en su categoría Tre.1.
4. El régimen de usos correspondiente al equipamiento social será el equivalente de las calificaciones "GSP-2. Socio-cultural", "GSP-3. Sanitario-asistencial" y "GSP-4. Administrativo-institucional".
5. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Residencial abierto" será el equivalente de la Zona de Calificación Urbanística "EDA Zona de Edificación Abierta", definidos en el art.6.23 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art.6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de los

35

polígonos en que se divide el presente plan, la totalidad de los suelos reservados para Red viaria, Jardines, Areas de Juego y Escolar, agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3 de estas Ordenanzas.

Conservarán el régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en las calificaciones que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3 de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el art.5.

Art.7. Cesiones de aprovechamiento.

1. Por ser el Aprovechamiento Medio del Sector objeto del presente Plan Parcial, igual al Aprovechamiento Medio del Plan General para el Suelo Urbanizable Programado, no procede efectuar cesiones por exceso de aprovechamiento ni aportar suelos de Sistemas Generales internos o externos por esta misma causa.

2. El 10% de aprovechamiento medio de cesión obligatoria y gratuita será concretado en cuantía a través de los instrumentos de gestión de los correspondientes polígonos del plan, pudiendo ser cedido bien en suelo,

bien mediante su equivalente económico, de acuerdo con los términos del Acta de Compromisos acordados para este sector.

3. El 10% complementario de cesión obligatoria y gratuita, que en virtud de los compromisos asumidos por la propiedad debe ser cedido, se concretará en los términos previstos en los aludidos compromisos, bien económicamente, bien en suelo.

## CAPITULO 2o. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

### Art.8. Estudios de detalle.

1. Podrán formularse Estudios de detalle para la ordenación de volúmenes de cada manzana de la calificación "Residencial abierto" del Plan Parcial, a fin de concretar la ordenación de parcelas, el viario privado interior y la distribución de la edificabilidad, sin superarse las alturas máximas ni disminuir las distancias mínimas a alineación exterior de parcela definidas en el Título 3º de estas Ordenanzas.

2. No será precisa la formulación de Estudios de Detalle para la normal ejecución de cada manzana de la calificación "Residencial abierto" cuando en cada parcela de la manzana a edificar el coeficiente de edificabilidad sea igual o menor al definido por el plan, en  $m^2/m^2$ , para la totalidad de dicha manzana, tampoco será necesario Estudio de detalle, cuando un proyecto de edificación abarque la totalidad de una manzana y, a través de dicho proyecto de edificación, se defina la ordenación de volúmenes de la totalidad de la dicha manzana.

3. Será necesario un previo Estudio de Detalle para ejecutar parcialmente una manzana de la calificación "Residencial Abierto" cuando se pretendiese en esa parcela ubicar un volúmen superior al permitido por el coeficiente de edificabilidad de la manzana aplicado a la parcela en cuestión.

Art.9. Parcelaciones.

1. Al objeto de definir la división de propiedad y asignar las edificabilidades concretas a cada parcela, podrán formularse Proyectos de Parcelación, tramitados de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación. La edificabilidad de cada parcela así definida no podrá superar el coeficiente definido para cada manzana por el Plan Parcial. En caso de distribuirse el volúmen de forma que se supere en una o más parcelas este coeficiente, se formulará un Estudio de Detalle que podrá contener la parcelación como determinación complementaria del mismo.

2. No será precisa la formulación de Proyecto de Parcelación para la normal ejecución del Plan Parcial en las manzanas calificadas de "Residencial abierto", aun cuando se edificasen parcelas que no abarcasen la

totalidad de la manzana. En este supuesto, los proyectos de edificación contendrán la precisa identificación de la parcela en el interior de cada manzana, con perímetro acotado y en plano a escala mínima 1:500.

La edificabilidad de las parcelas, para este modo de ejecución, no podrá superar el coeficiente definido para cada manzana.

3. A través de Proyecto de Parcelación no podrán definirse viarios privados, siendo necesario, para este supuesto, la formulación de un Estudio de Detalle o proyecto de edificación.

#### Art.10. Proyectos de Urbanización.

1. La ejecución de las obras de infraestructura e implantación de redes de servicios se llevarán a cabo a través de la formulación de los Proyectos de urbanización precisos a este fin.

2. Será necesario redactar un Proyecto de Urbanización de cada Polígono del Plan Parcial, los cuales podrán, a su vez, estar divididos en fases para su ejecución.

3. Al objeto de simplificar la tramitación de tales Proyectos, podrá formularse un Proyecto de Urbanización de la totalidad del Plan Parcial, subdividido en fases ajustadas a los polígonos, que podrán incluir subfases dentro de cada polígono.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos y determinaciones exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Art.11. Gestión urbanística de los polígonos del Plan Parcial.

Los polígonos del Plan Parcial se ejecutarán, preferentemente por el sistema de Compensación que queda definido como sistema para ejecutar el presente Plan Parcial.

TITULO 3º. NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES.

Art.12. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Proyectos de Urbanización, se estará a lo dispuesto en los arts.3.37 y 3.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación las previsiones del art.3.22 de dichas Normas.

3. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse por "planta viaria" el contenido del plano número 6 "Red viaria" del presente Plan Parcial y por "Plano C" el plano número 5 "Calificación del suelo y ordenación" del presente Plan.

Art.13. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3 de las presentes Ordenanzas, con excepción de la

zona "Residencial abierto", se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes definidas en el art.5 de estas Ordenanzas.

La parcela destinada a Depósito Regulador Comarcal estará sujeta a las siguientes condiciones específicas:

- máxima ocupación de parcela: 80%
- distancia mínima a lindes: 2.00 metros.
- máxima altura de coronación de la edificación sobre rasante: 6.00 metros.

**CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "RESIDENCIAL ABIERTO".**

**Art.14. Edificabilidad.**

La edificabilidad para cada una de las manzanas que integran esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido totales máximos por manzana y en coeficiente de m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo, para el supuesto de ejecución en parcelas aisladas menores que una manzana.

manzana nº	superf(m <sup>2</sup> )	edific.total	coef.edifc.
1	23.297	15.884	0,682
2	4.118	2.808	0,682
γ 3	27.156	18.515	0,682
4	43.126	29.403	0,682
5	11.444	7.802	0,682
TOTAL MANZANAS 1-5	109.141	74.412	0,682
vivienda existente	800	360	0,450
TOTAL	109.941	74.772	-----

Art.15. Parcela mínima y ocupación máxima de parcela.

1. La superficie de parcela mínima para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada será de 300 m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima de parcela será del 80%.

2. La superficie de parcela mínima para edificaciones que comprendan, aisladas o agrupadas, dos o más viviendas deberá ser superior a 600 m<sup>2</sup>, no requiriéndose una superficie mínima a partir de este límite inferior, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones del presente Título.

La ocupación máxima de parcela será del 80%.

Art.16. Separación a alineación exterior.

1. Con carácter general, la distancia mínima de las edificaciones a la alineación exterior será de 2.00 metros medidos perpendicularmente a esta última. Se exceptúa de este límite el bulevar central del Plan Parcial y plazas de enlace con el viario en anillo de dicho bulevar, donde, por el mayor ancho se permite fachada directa a alineación exterior.

2. No obstante la regla general anterior, en una longitud de alineación exterior no superior a un 50% del total de cada parcela podrá edificarse hasta la línea de alineación exterior, con un máximo de dos plantas, pudiéndose alcanzar las tres alturas máximas permitidas sobre rasante a partir de los 2 metros medidos perpendicularmente a la alineación exterior.

Art.17. Accesibilidad de las parcelas.

1. Toda parcela edificable deberá tener un frente mínimo de 4.00 metros lindante con vial público o vial privado, definido, en este segundo caso, a través del correspondiente Estudio de Detalle o a través del proyecto de edificación que podrá abarcar la totalidad o parte de una manzana.

2. En el caso de que el acceso a parcela se realice por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 8.00 metros. Su carácter será preferentemente peatonal, sin perjuicio de autorizar el paso de vehículos de los propietarios de parcelas recayentes para asegurar el servicio a la propiedad, así como el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

3. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, deberá justificarse que los radios de giro permiten el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o proyecto de edificación.

Art.18. Separación a lindes laterales de parcela.

La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela será de 2.00 metros medidos perpendicularmente a dichos lindes.

Art.19. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a las alineaciones interiores.

Art.20. Condiciones de volúmen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de tres, incluida la planta baja, para la totalidad de manzanas del Plan Parcial.

2. Las alturas máximas de cornisa, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	4.80
2	7.70
3	10.70

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. Las vertientes de las cubiertas no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1.00 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento). En caso de tratarse como ático refranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

La cumbrera no podrá situarse a más de 3.50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá, por encima de la altura de cornisa,

piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, aunque será admisible el empleo de ventanas-lucernario en las cubiertas inclinadas para ventilación e iluminación del desván.

c) La edificabilidad computable comprenderá la ocupada y construida, en su caso, en las plantas baja, primera y segunda. Los porches abiertos en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad.

#### 4. Semisótanos y sótanos.

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el art.5.44 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2,20 metros si se destina a aparcamiento almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3,30 metros.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de manzanas calificadas como "Residencial abierto".

#### 5. Planta baja y entreplantas.

La altura libre de la planta baja no podrá ser inferior a 2,60 metros. No podrá superar los 4.80 metros si se trata de construcciones de una planta, pero podrá alcanzar los 4,40 metros en caso de edificios de dos o tres plantas.

En edificios de 2 y 3 plantas se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el art.5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 6. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior, en los casos en que la línea de edificación coincida con ella, sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 60 cms.

- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cms.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cms. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cms.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la edificabilidad asignada por el plan y siempre que se respeten las distancias a lindes y a edificación que se establecen en los arts. 16, 18 y 19 de las presentes Ordenanzas.

Los cuerpos salientes abiertos (balcones y balconadas) se regirán por la misma normativa que la correspondiente a la zonificación "UFA Vivienda Unifamiliar" del Plan General, establecida en el art.6.30.5, equiparándose, a estos efectos, las anchuras de los espacios libres privados con las de los públicos, a efectos de

determinar la longitud y tipo de suelo autorizable, de acuerdo con lo previsto en los apartados a1 y a2), de modo que para paramentos recayentes a espacios libres públicos o privados de dimensión o ancho inferior a 6 metros se estará a lo dispuesto en el apartado a1) y para los recayentes a espacios libres públicos o privados de dimensión o ancho superior a 6 metros se estará a lo dispuesto en el apartado a2).

Art.21. Garajes y construcciones auxiliares.

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano y sótano. La construcción en planta baja computará a afectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación. Los garages podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 2.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los

mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el art.16 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como paelleros, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con o sin puertas, y con cubierta. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales.

4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc) no computarán a efectos de volumen. Los frontones deberán separarse de lindes o edificación principal una distancia igual a su altura de coronación.

#### Art.22. Cerramiento de parcela.

1. Los cerramientos de parcela podrán tener una altura máxima de 2,40 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 90 cms de altura,

a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc).

**Art.23. Reserva de aparcamiento.**

Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Esta plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria, pública o privada, al descubierto en patio de parcela.

A efectos del cumplimiento del Reglamento de Planeamiento (Anexo, art.7), la situación de las reservas de aparcamiento se efectuará, en un 75% como mínimo, en el interior de las parcelas privadas, por lo que en la red viaria pública sólo podrán reservarse plazas para un máximo de 137 vehículos privados. Los proyectos de urbanización establecerán con precisión este parámetro y reservarán un 2% para minusválidos, con una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 metros.

En todo caso, será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 5º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art.24. Arbolado en el viario público.

Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público, con una separación máxima de 6 metros, salvo donde coincida con entradas y salidas de vehículos o encuentros con la red viaria privada.

Art.25. Condiciones de edificabilidad de las parcelas de equipamiento comercial y social.

El número máximo de plantas será de tres (incluida la baja), con una altura máxima de cornisa de 13,30 metros, siendo el régimen de alturas equivalente al de la calificación TER-3 del Plan General.

Art.26. Altura de coronación de frontones y similares.

La altura máxima de coronación de frontones e instalaciones similares será de 7 metros, debiendo separarse una distancia igual a la altura de coronación de lindes exteriores de parcela.

\*\*\*\*\*

## PLAN DE ETAPAS

### 1. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto definir las etapas de ejecución del presente Plan Parcial, estableciendo, de acuerdo con lo exigido con el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, su duración, obras de Urbanización a acometer en cada etapa y puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamientos.

### 2. DELIMITACION DE POLIGONOS.

Para la ejecución del presente Plan Parcial se han delimitado dos polígonos que abarcan, entre ambos, la totalidad de la superficie del sector.

La ejecución de ambos polígonos se llevará a cabo por el sistema de compensación.

Las características de ambos polígonos son las siguientes:

POLIGONO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	AROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
----------	------------	----------------------------------	---

A	85.823	37.206	0.4335
B	80.337	37.566	0.4676

De acuerdo con las anteriores características, la delimitación poligonal contenida en el presente Plan cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, cumpliendo, a su vez, cada polígono aisladamente las condiciones exigidas por el artículo 117.2 de la Ley del Suelo. Dichas condiciones exigen que los polígonos deben ser capaces de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan (hecho que se cumple al estar todos los suelos de cesión comprendidos entre ambos polígonos), que haga posible la distribución equitativa de beneficios y cargas (lo que así mismo se produce, de acuerdo con el cuadro anterior) y que tenga entidad técnica y económica suficiente para ser autónomos, lo que se cumple por las características de la delimitación al abarcar manzanas completas con viario en anillo completo y conexiones viarias y de servicios autónomas.

### 3. ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Como ha quedado establecido en el apartado anterior y reflejado en el plano n° 10 correspondiente "Delimitación de polígonos y Plan de Etapas", determinaciones de este Plan se llevarán a efecto a través de dos únicos polígonos, la ejecución de estos dos polígonos se llevará a cabo en una única etapa que abarcará el primer cuatrienio de vigencia del Plan Parcial.

La prioridad en cuanto a la ejecución de ambos polígonos no se establece expresamente ya que por sus características y autonomía es indiferente el inicio de uno u otro polígono.

No obstante, si fuese ejecutado en primer lugar el polígono B, a efectos de posibilitar el saneamiento, se deberá garantizar la ejecución de la conexión de los terrenos de este polígono con la depuradora, a través del correspondiente colector, precisión que deberá estar contenida en el Proyecto de Urbanización del polígono B.

Dentro del primer cuatrienio deben realizarse las siguientes actuaciones:

- Presentación a la Administración (Ayuntamiento de Valencia) de la documentación completa del Proyecto de Compensación de cada uno de los polígonos para su tramitación y aprobación.

- Presentación, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, de los Proyectos de Urbanización de cada Polígono, que podrán, a su vez, contener dos o más fases para la ejecución de las Obras de Urbanización de cada uno de ellos.

- Ejecución completa de las Obras de Urbanización con cargo a la propiedad y con la distribución de costes resultantes del Proyecto de Compensación, de la primera fase de cada Proyecto de Urbanización, siempre que la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización se hubiese producido.

No obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se establece una segunda alternativa para la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial.

Esta segunda alternativa consistirá en posponer para el 2º cuatrienio la ejecución de las obras de Urbanización, debiéndose completar, en todo caso, en el primer

cuatrienio la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización. Este aplazamiento, que constituye una alternativa de ejecución expresamente reconocida, podrá efectuarse cuando las circunstancias del mercado inmobiliario y de suelo en la zona no permita absorber, a través de los valores del mercado, las fuertes cargas derivadas de la ejecución del presente Plan, consecuencia de la aplicación de los preceptos legales y de las mayores cesiones establecidas en el Convenio Urbanístico que regula este apartado.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 de Junio de 1990.  
Valencia, 26 JUN 1990  
El Secretario General,

P. D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado transitoriamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Septiembre de 1990.  
Valencia, 1661 JUN 1990  
El Secretario General,

P. D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 1 de Febrero de 1991.  
Valencia, 23 MAYO 1990  
El Secretario General,

P. D.

## ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

### 1. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización", de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 55 en relación con el 63.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, al objeto de reflejar de modo global estos costes con el desglose mínimo que se señala en el citado artículo, sirviendo de base así mismo para la fijación de garantías que establece el artículo 46 c) del mismo Reglamento.

### 2. EVALUACION ECONOMICA.

La evaluación económica de las obras de urbanización necesarias para la ejecución del presente Plan se ha llevado a cabo de dos diferentes formas, según se trate de redes de servicio u obras en las que es posible adjudicar módulos de coste por unidades lineales o de superficie o de obras, en las que es preciso recurrir a

partidas alzadas frente a la dificultad de una valoración por módulos, sin disponer de Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la depuración de aguas residuales, la urbanización proyectada en el presente Plan Parcial conectará a través de un colector, con la depuradora de aguas residuales municipal de Masarrochos, existente y en funcionamiento y cuya capacidad está calculada para absorber el crecimiento que supone los nuevos suelos urbanos y urbanizables del entorno.

El trazado de este colector se realizará por caminos municipales, de titularidad pública por tanto, lo que hace innecesario el prever coste alguno de expropiaciones en este fin. El coste de este colector de conexión aparece incluido en el epígrafe 2.1 "Acometidas e infraestructuras externas" del presente Estudio Económico-Financiero, por lo que su ejecución está sujeta al mismo régimen de garantías que el resto de la urbanización.

A continuación se expresa, para los diferentes capítulos, los costes estimados de la obra de urbanización e implantación de las redes de servicio del Plan:

2.1. Acometidas e infraestructuras exteriores:

- Acometidas de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento.....8.000.000

2.2. Obras e instalaciones interiores:

- Movimiento de tierras.....7.027.800
- Red de abastecimiento de agua redes e hidrantes.....6.630.000
- Red de saneamiento.....21.879.000
- Red de energía eléctrica y alumbrado público.....18.961.800
- Red de telefonía.....1.326.000
- Red viaria.....69.394.800
- Ajardinamiento de jardines públicos y áreas de juego.....41.625.000

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACION.....174.799.400 pts

COSTE DE EJECUCION DEPOSITO REGULADOR....60.000.000 pts

No existiendo demoliciones que efectuar para la ejecución del Plan, la cantidad total expresada representa el coste estimado para la ejecución de las obras de urbanización del Plan, coste que no puede considerarse vinculante, ya que deberá ser precisado de modo exacto y definitivo a través de los Proyectos de Urbanización.

La financiación de dichas obras correrá a cargo de los propietarios de suelo en un 80%, correspondiendo el 20% restante al Ayuntamiento de Valencia como propietario futuro del 10% del aprovechamiento del sector y del 10% complementario a través de las estipulaciones del Convenio Urbanístico. No obstante si la propiedad del suelo adquiriese, como prevee el citado Convenio y en aplicación, así mismo, del artículo 125.1 de la Ley del Suelo, el citado 20% de aprovechamiento, la totalidad de los gastos de urbanización pasará a ser responsabilidad de los titulares de suelo, de acuerdo con lo legalmente exigido y en las proporciones resultantes de la distribución de aprovechamientos que establezcan los Proyectos de Compensación.

La financiación de la ejecución del Depósito Regulador Comarcal correrá a cargo de la Sociedad de Aguas Potables y Mejoras de Valencia, de acuerdo con los proyectos de inversión planificados por el Consell Metropolità de l'Horta.

\*\*\*\*\*

## INDICE

MEMORIA.....	1
CAPITULO 1. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	1
1.1. OBJETO.....	1
1.2. ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA.....	3
1.3. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION EN RELACION CON EL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.....	8
CAPITULO 2. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA....	10
2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	10
2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	13
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	14
CAPITULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL. ESQUEMA FUNCIONAL.....	16
3.1. ESTRUCTURA URBANISTICA.....	16
3.2. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y DOTACIONES.....	19
3.3. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS Y USOS DEL PLAN GENERAL.....	24
ANEXO A LA MEMORIA.....	25
A) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.....	25
B) OTRAS DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.....	25
RELACION DE PROPIETARIOS.....	27
ORDENANZAS REGULADORAS.....	28
TITULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	28
Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.....	28
Art.2. Terminología y conceptos básicos.....	29
Art.3. Vigencia y Revisión del Plan Parcial.....	29
TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS.....	31
Art.4. Calificación de suelo.....	31

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....31

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS..... 31

- Art.4. Calificación de suelo..... 31
- Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos..... 33
- Art.6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones..... 34
- Art.7. Cesiones de aprovechamiento..... 35

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.. 37

- Art.8. Estudios de detalle..... 37
- Art.9. Parcelaciones..... 38
- Art.10. Proyectos de Urbanización..... 39
- Art.11. Gestión urbanística de los polígonos del Plan Parcial..... 40

TITULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACION.....41

CAPITULO 1º.CONDICIONES GENERALES..... 41

- Art.12. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas..... 41
- Art.13. Condiciones comunes a las zonas de calificación..... 41

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "RESIDENCIAL ABIERTO"..... 43

- Art.14. Edificabilidad..... 43
- Art.15. Parcela mínima y ocupación máxima de parcela..... 44
- Art.16. Separación a alineación exterior..... 44
- Art.17. Accesibilidad de las parcelas..... 45
- Art.18. Separación a lindes laterales de parcela..... 46
- Art.19. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes..... 46
- Art.20. Condiciones de volumen y forma de los edificios..... 46
- Art.21. Garajes y construcciones auxiliares..... 51
- Art.22. Cerramiento de parcela..... 52
- Art.23. Reserva de aparcamiento..... 53
- Art.24. Arbolado en el viario público..... 54
- Art.25. Condiciones de edificabilidad de las parcelas de equipamiento comercial y social..... 54
- Art.26. Altura de coronación de frontones y similares..... 54

PLAN DE ETAPAS.....	55
1. OBJETO.....	55
2. DELIMITACION DE POLIGONOS.....	55
3. ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	57
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.....	60
1. OBJETO.....	60
2. EVALUACION ECONOMICA.....	60
2.1. Acometidas e infraestructuras exteriores.....	62
2.2. Obras e instalaciones interiores.....	62
INDICE.....	64

\*\*\*\*\*