

Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva del plan parcial para el área NPT-6 de S. U. N. P. Ciudad de las Ciencias.

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en la sesión que celebró el día 21 de enero de 1994, acordó lo siguiente:

«Visto el informe del Servicio de Planeamiento, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I. Aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial para el Área NPT-6 de S. U. N. P. de desarrollo de la modificación puntual del P.G.O.U. y Programa de Actuación Urbanística (Ciudad de las Ciencias), en cuanto que el mismo se adecua a las previsiones de la ordenación urbanística anteriormente aceptadas por la Corporación en la aprobación provisional, no aceptando consecuentemente, el condicionante de usos introducido en las resoluciones de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento citados, por cuanto infringen la normativa del Plan General vigente.

II. Manifiestar a la C. O. P. U. T., en ordena la viabilidad de la construcción de la Torre de Comunicaciones que, sin perjuicio de estar en cuanto a la ampliación de usos de la parcela calificada como GSP-4 a lo que resulte del recurso interpuesto o en su caso de las actuaciones que para la modificación del P.G.O.U. se determinen posteriormente, las características singulares de este servicio público conlleven usos y actividades necesarias para el correcto desarrollo y funcionamiento de tal complejo institucional en consecuencia o congruentes con las prestaciones y destino de este SP; todo ello con independencia de lo establecido en el artículo 6.69.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.»

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la aparición de la última publicación en los boletines oficiales correspondientes.

El secretario general, P. D., firma ilegible.

Ordenanzas del Plan Parcial para el Área NPT-6 de S. U. N. P. Ciudad de las Ciencias.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril, se publican las presentes ordenanzas que fueron aprobadas definitivamente en el Plan Parcial para el Área NPT-6 de S. U. N. P. Ciudad de las Ciencias, por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en sesión del día 21 de enero de 1994, y que se transcriben íntegramente a continuación:

Título primero.- El Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Artículo 1.1. Ámbito de planeamiento de desarrollo.

1. El presente plan parcial se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.1. y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y desarrolla el Programa de Actuación Urbanística Ciudad de las Ciencias.
2. El ámbito de actuación del presente plan constituye uno de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable no programado, previstos por el Plan General de Ordenación Urbana, con la denominación NPT-6.
3. Las indicaciones vinculantes que se establecen para el ámbito NPT-6 y sistemas generales asociados en las Normas Urbanísticas del Plan General se cumplimentan en los documentos integrantes del presente plan parcial.

Artículo 1.2. De la documentación del plan parcial.- Son documentos integrantes del presente plan parcial:

1. Memoria.
2. Planos de información.
3. Planos de ordenación.
4. Ordenanzas.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico y financiero.

Título segundo.- Calificación urbanística.

Artículo 2.1. Zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística.

1. En el ámbito del presente plan parcial se establecen las siguientes zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística:

a) Subzona NPT-6. No programado de uso dominante terciario.- Está constituida por el ámbito del área de reparto que establece el Programa de Actuación Urbanística Ciudad de las Ciencias para su desarrollo mediante el presente plan parcial. El plan parcial diferencia, dentro de esta subzona, las siguientes áreas de calificación urbanística:

a1) ATR. Área terciaria con compatibilidad residencial.- Está constituida por los terrenos que se destinan mayoritariamente a edificaciones de uso terciario con un cierto grado de compatibilidad residencial.

a2) Los sistemas locales, que constituyen, en sí mismos, áreas de calificación urbanística diferenciadas dentro de la subzona NPT-6. Se distinguen los siguientes:

- a2.1.) RV. Red viaria local.
- a2.2.) EL. Espacios libres públicos.
- a2.3.) EC. Educativo cultural.
- a2.4.) SP. Servicios públicos y deportivos.

b) Los sistemas generales, que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia establece en el ámbito del presente plan parcial, y que constituyen, en sí mismos, zonas y subzonas de calificación urbanística. Se distinguen los siguientes:

- b1) GRV-2. Autovía de El Saler (vía metropolitana).
- b2) GRV-3. Vía perimetral sur (vía interdistrital).
- b3) GEL-1. Jardín del Turia (parque metropolitano).
- b4) GSP-2. Museo de las Ciencias (servicio público socio-cultural de rango autonómico).
- b5) GSP-4. Torre de Telecomunicaciones (servicio público administrativo institucional de rango autonómico).
- b6) GIS-1. Abastecimiento de agua (red de alta presión).
- b7) GIS-3. Colector de aguas residuales.

Título tercero. De las condiciones generales de la edificación.

Artículo 3.1. De las condiciones generales de la edificación.- Se estará a lo dispuesto en el título quinto (Ordenanzas Generales de la Edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Las referencias al plano C (estructura urbana) del P.G.O.U. deberán entenderse aquí como al plano de estructura urbana del Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias.

b) Algunas de las determinaciones del título quinto de las N.U. del P.G.O.U. quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente plan parcial.

Título cuarto.- Del concepto y clasificación de los usos.

Artículo 4.1. Del concepto y clasificación de los usos.- Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo (concepto y clasificación de los usos) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Con objeto de facilitar su consulta se incorpora como anexo a estas ordenanzas.

Título quinto.- De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística.

Capítulo primero.- Área terciaria con compatibilidad residencial (ATR).

Sección primera. Ámbito y asignación pormenorizada de usos.

Artículo 5.1. Ámbito.- El área terciaria con compatibilidad residencial (ATR) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano de calificación urbanística.

Artículo 5.2. Usos.

1. Los usos codominantes de este área ATR son los terciarios recreativos (Tre), los terciarios hoteleros en su categoría Tho.1, y los terciarios de oficinas (Tof).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residenciales:

- Residencial unifamiliar (Ruz).

b) Terciarios:

- Edificios comerciales en su categoría Tco.2.

- Edificios comerciales en su categoría Tco.3.

(más de 12.000 metros cuadrados de techo).

- Tho.2 (campamentos de turismo).

c) Industriales y almacenes:

- Se prohíben en sus categorías Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

d) Dotacionales:

- Se prohíben los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), así como los destinados a infraestructuras (Din) en sus categorías Din.1, Din.2, Din.3, Din.4, Din.7 y Din.8.

e) Aparcamientos:

- Se prohíben en las siguientes categorías:

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos codominantes asignados a este área.

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 o autonómicas específicas):

a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par. 1a).

- Bajo espacios libres públicos y privados;

d) Rcm. Uso residencial comunitario.- Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf. Uso residencial Plurifamiliar.- Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco.1. Uso Comercial compatible con la vivienda.- Sólo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; 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) 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 y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) 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/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales, salvo los comerciales que sí serán compatibles con las oficinas.

i) Tre. Actividades recreativas.- Se admite en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio con este uso exclusivo.

j) D. Dotacionales.- Se admite en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo siguiente. Se admiten asimismo en edificio con este uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios y dotacionales descritos en los párrafos f, g, h, i y j podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario o terciario-dotacional.

Sección segunda. - Desarrollo de la edificación en ATR. Unidad mínima de proyecto. Condiciones de parcela y de emplazamiento. Estudios de detalle.

Artículo 5.3. Desagregación manzanaria.- El área ATR se compone de tres supermanzanas M1, M2 y M3. Cada una de las tres supermanzanas se subdivide, a su vez, en tres manzanas:

M1	M1.1.	M 1.2.	M 1.3.	
M2		M2. 1.	M2.2.	M2.3.
	M3	M3.1.	M3.2.	M3.3.

Artículo 5.4. Unidad mínima de proyecto.- Los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo directo de las determinaciones del presente plan parcial podrán tener como ámbito:

- a) Toda el área ATR.
- b) Una de las supermanzanas M1, M2 o M3
- c) Una o dos manzanas pertenecientes a la misma supermanzana.
- d) No se admitirán proyectos cuyo ámbito sea inferior a una manzana, salvo en los casos que se prevén en el artículo siguiente.

Artículo 5.5. Construcción por fases.- En el caso de que se prevea la construcción por fases de cada una de las manzanas (M1.1., M1.2., etc..) que integran el área ATR se redactará un anteproyecto que contemple, en la totalidad de la manzana, el desarrollo volumétrico de las edificaciones previstas, la ordenación de los accesos, la previsión de la reserva dotacional de aparcamientos, así como el tratamiento básico de la urbanización de la globalidad de los espacios libres privados asociados a la manzana. En la documentación del citado anteproyecto (que deberá ser formulado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la C. O. P. U. T.), se aportará la determinación de las fases de ejecución del mismo.

Caso de preverse más de una fase de ejecución por manzana, cada una de las fases deberá abarcar al menos el 25 por ciento de la superficie de la manzana y de la edificabilidad potencial sobre rasante.

Artículo 5.6. Condiciones de parcela.- Las condiciones de parcela mínima para cada unidad edilicia serán equivalentes a las que se exigen para la zona EDA de suelo urbano en las N. U. del P. G. O. U.

Artículo 5.7. Parámetros de emplazamiento.- Los anteproyectos y proyectos que se redacten en desarrollo directo del presente plan parcial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La edificación, sobre rasante, no podrá situarse fuera de las alineaciones exteriores ni interiores (entendiendo como tales las definidas en los artículos 5.10 y 5.11 de las N. U. de P. G. O. U.) que se grafian en el plano de estructura urbana, salvo que medie un estudio de detalle que cumpla con las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.
- b) En las manzanas M1. 1. a M3.3. la edificación recayente al río no podrá retranquearse de la alineación exterior norte, ni de las alineaciones interiores este-oeste al menos en los primeros 12 metros medidos desde la fachada norte.
- c) En las manzanas M1.1. a M3.3. la edificación recayente al sur no podrá retranquearse de la alineación exterior sur, ni de las alineaciones interiores este-oeste al menos en los primeros 12 metros medidos desde la fachada sur.

Artículo 5.8. Desarrollo mediante estudios de detalle en el área ATR.- Podrán formularse, en desarrollo del presente plan parcial, estudios de detalle que cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 2.15 N. U. del P. G. O. U. tengan por ámbito una, dos o las tres supermanzanas M1, M2 y M3, con las siguientes condiciones:

- a) Se contemplará el desarrollo de la edificación (sobre y bajo rasante) así como el tratamiento básico de la urbanización de la globalidad de los espacios no edificados. En la documentación del citado estudio de detalle (que deberá ser formulado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la C. O. P. U. T.), se aportará la determinación de las fases de ejecución del mismo.
- b) Caso de preverse más de una fase de ejecución, cada una de ellas deberá abarcar al menos el 25 por ciento de la superficie y edificabilidad potencial equivalentes de una manzana.
- c) La máxima altura de cornisa establecida en el artículo 5.10 no podrá ser superada en ningún caso.
- d) No podrá superarse la superficie construible sobre rasante que para cada ámbito del área ATR se establece en este plan parcial (artículo 5.9).
- e) No podrá superarse la superficie ocupable por la edificación establecida directamente por este plan parcial (de modo gráfico, para las manzanas M1.1. a M3.3.).
- f) Los espacios libres privados asociados a la edificación podrán ser remodelados teniendo en cuenta las siguientes precisiones:
 - No podrá reducirse la total superficie de los espacios libres privados señalados por el presente plan para cada una de las supermanzanas.

Al menos en un 80 por ciento de la superficie de los espacios libres privados resultantes de la ordenación propuesta por el estudio de detalle se deberá poder inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

- g) Deberá garantizarse, para cada una de las supermanzanas M1, M2 y M3, que al menos en un 50 por ciento de la longitud de sus frentes de fachadas norte y sur se asienten edificaciones ajustadas a las alineaciones exteriores.

Sección tercera.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 5.9. Edificabilidad.

- 1. La edificabilidad total asignada a este área ATR es de 224.883 metros cuadrados construibles.
- 2. La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas y supermanzanas es la siguiente:

M1	74.961 m2c.	M1.1.	24.987 m2c.
		M1.2.	24.987 m2c.
		M1.3.	24.987 m2c.
M2	74.961 m2c.	M2.1.	24.987 m2c (asignada a uso residencial).
		M2.2.	24.987 m2c (asignada a uso residencial).
		M2.3.	24.987 m2c (asignada a uso residencial).
M3	74.961 m2c.	M3.1.	24.987 m2c.
		M3.2.	24.987 m2c.
		M3.3.	24.987 m2c.

3. La edificabilidad residencial no superará un tercio de la total edificabilidad asignada al área, es decir no superará los 74.961 m2c. y se concreta en la supermanzana M2. Se realizará un solo estudio de detalle para las M2.1./M2.2. y M2.3., en el que se justifique no superar la edificabilidad asignada a cada una de ellas de 24.987 m² techo.

4. El cálculo de la edificabilidad resultante de los anteproyectos, proyectos y estudios de detalle que desarrollen el plan parcial, se realizará según los criterios que se establecen en el artículo 5.22 de las N. U. del P. G. O. U., teniendo en cuenta lo dispuesto en estas ordenanzas (artículo 5.12) respecto a las plantas técnicas en el área ATR.

Artículo 5.10. Altura de cornisa.

- 1. La máxima altura de cornisa (artículo 5.32. N. U. del P. G. O. U.) de la edificación en este área ATR se establece en 31,55 metros.
- 2. La cota de referencia para la determinación de la altura de comisa será de 10 metros s.n.m. en las supermanzanas M1, M2 y M3. No obstante, los proyectos de urbanización podrán contemplar ligeros ajustes en función del levantamiento altimétrico más preciso.
- 3. La máxima altura de cornisa para cada edificio se establece en función del número de plantas a edificar sobre rasante, con un máximo de 8 plantas (incluida la baja) para edificios de uso dominante terciario (hoteles, edificios de oficinas, comerciales, etc...). Y un máximo de 10 plantas (incluida la baja) para edificios de uso dominante residencial, previa redacción del estudio de detalle.
- 4. La altura de comisa de los edificios se calculará del siguiente modo:

- a) En edificios de uso dominante terciario:

$$Hc = 5,30 + 3,75 Np$$
- b) En edificios de uso dominante residencial:

$$Hc = 5,30 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

5. De la aplicación de las fórmulas se deducen los siguientes cuadros:

- a) Para edificios de uso dominante terciario:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	5,30
2	9,05
3	12,80
4	16,55

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
5	20,30
6	24,05
7	27,80
8	31,55

b) Para edificios de uso dominante residencial:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	8,20
3	11,10
4	14,00
5	16,90
6	19,80
7	22,70
8	25,60
9	28,50
10	31,40

No obstante, en los edificios de 10 plantas de uso dominante residencial la altura de cornisa se fijará en 31,55 metros, con objeto de enrasar con la edificación terciaria.

Artículo 5.11. Tolerancia en el número de plantas y altura del edificio.

En las franjas edificables de 12 metros de profundidad recayentes a norte y sur (en las manzanas M1.1. a M3.3.) la altura de cornisa será exactamente de 31,55 metros. No obstante en los estudios de detalle que se regulan en el artículo 5.8. de estas ordenanzas se podrán contemplar alturas de cornisa menores.

Los proyectos y anteproyectos que desarrollen directamente este plan parcial podrán prever, en la franja central este-oeste de las manzanas M1.1 a M3.3., la construcción de edificios con menos plantas que las grafadas en el plano de estructura urbana.

Artículo 5.12. Construcciones por encima de la altura de comisa del edificio: Planta técnica.

Por encima de la altura de comisa de los edificios se preverá una planta técnica en la que se ubicarán los remates de los núcleos de comunicación vertical (cajas de escaleras, cuartos de máquinas de ascensores, etc...), salas de máquinas vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, extractores, depósitos, antenas parabólicas y demás instalaciones propias de los edificios, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.46 apartado b). de las N. U. del P. G. O. U.

La planta técnica podrá cubrirse total o parcialmente mediante una cubierta plana horizontal. Por encima de dicha cubierta no se admitirá ninguna construcción ni instalación, salvo antenas lineales y pararrayos.

Esta planta técnica se ejecutará de modo que se impida la vista desde el exterior de las instalaciones allí situadas, que por sus características formales deban quedar ocultas. Procurando que este remate compositivo del edificio configure una mejor calidad ambiental de la azotea, tal y como se prevé en el artículo 5.46. apartados 2 y 3 de las N.U. del P. G. O. U.

La superficie construida que pudiera deducirse de la planta técnica no computará en el cálculo de la edificabilidad.

No se admitirá la ubicación, en esta planta, de piezas habitables (artículo 5.67 N. U. del P. G. O. U.), salvo aquellas que integren locales directamente vinculados al mantenimiento del edificio o que se encuentren directamente vinculados a los espacios al aire libre destinados al esparcimiento en esta planta. Para ello se admitirá la habilitación de la superficie no requerida para instalaciones, como áreas de esparcimiento al aire libre.

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

Artículo 5.13. Sótanos y semisótanos.- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana (artículos 5.43 y 5.44 N. U. del P. G. O. U.).

Los sótanos y semisótanos se consideran a los efectos del cálculo de edificabilidad como plantas bajo rasante y en consecuencia no

computables. En el ámbito de las tres supermanzanas M1, M2 y M3 la rasante se sitúa a 100 metros s.n.m.

Artículo 5.14. Planta baja.

1. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,30 metros en edificios de uso dominante residencial.

2. 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 Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 5.15. Entreplantas.- Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana (artículo 5.39 N. U. del P. G. O. U.).

Artículo 5.16. Espacios libres privados asociados a la edificación.- Los espacios libres privados resultantes asociados a los edificios quedarán libres de edificación y serán mancomunados entre las edificaciones colindantes a ellos, de manera que sean utilizables de modo unitario.

Se destinarán a jardines y áreas arboladas en al menos un 40 por ciento de su superficie, el resto podrá destinarse a áreas de esparcimiento al aire libre vinculadas a la edificación, en las que podrá autorizarse elementos de mobiliario urbano, elementos ornamentales e instalaciones ligeras tales como toldos, umbráculos, etc. Asimismo se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre siempre que no impliquen volúmenes cerrados ni elementos construidos que supongan barreras espaciales.

En ningún caso se admitirá el aparcamiento de vehículos sobre los espacios libres privados resultantes.

Artículo 5.17. Cuerpos y elementos salientes.- Se admitirá la ejecución de cuerpos y elementos salientes sobre las alineaciones exteriores señaladas. La longitud de vuelo de aquellos cuerpos salientes recayentes a la alineación exterior no podrá ser superior a 1,50 metros.

En cualquier caso los cuerpos salientes que se prevean computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima asignada por este plan a cada una de las manzanas que integran el área ATR (artículo 5.27. N. U. del P. G. O. U.). El cálculo de la edificabilidad resultante se realizará según los criterios que se establecen en el artículo 5.22. de las N. U. del P. G. O. U.

Artículo 5.18. Condiciones estéticas.- El presente Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias establece las condiciones de ordenación urbanística del complejo institucional dotacional, tecnológico y terciario más emblemático de la Comunidad Valenciana (Torre de Telecomunicaciones, Museo de las Ciencias y de la Técnica, Planetario, etc...), en consecuencia las propuestas edilicias en el ámbito del área ATR deberán responder a criterios de alta calidad formal, constructiva y tecnológica, con especial atención al tratamiento exterior de los edificios que deberán concebirse como piezas especialmente representativas del momento en el que fueron construidas.

La Dirección General de Arquitectura de la C. O. P. U. T. podrá redactar un plan director de construcción que incluya los pliegos de condiciones que deberán observarse en la redacción de los proyectos y su posterior ejecución.

Sección cuarta.- Dotación mínima de aparcamientos.

Artículo 5.19. Dotación mínima de aparcamientos.- Se estará a lo dispuesto en el anexo al vigente reglamento de planeamiento, así como a lo dispuesto en el capítulo quinto del título quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Se exceptúa la dotación del aparcamiento subterráneo bajo las manzanas GSP-2 (Museo de la Ciencia, que será como mínimo de 2.000 plazas).

Capítulo segundo.- Los sistemas locales dotacionales.

Artículo 5.20. Tipos y categorías de los sistemas locales.- El presente plan parcial, en cumplimiento de lo dispuesto en el vigente reglamento de planeamiento, establece las correspondientes reservas de suelo tendentes a garantizar los estándares dotacionales allí señalados.

Estas reservas dotacionales, a las que el plan parcial les asigna la categoría de sistemas locales, constituyen, en sí mismas, áreas de calificación urbanística diferenciadas dentro de la subzona NPT-6.

Se distinguen los siguientes:

- 1) RV. Red viaria local.
- 2) EL. Espacios libres públicos.
- 3) EC. Educativo cultural.
- 4) SP. Servicios públicos y deportivos.

Artículo 5.21. Red viaria local (RV).- Los proyectos de urbanización que desarrollen el presente plan parcial se ajustarán a la planta viaria que se señala en el correspondiente plano de red viaria.

Las aceras y demás itinerarios peatonales dispondrán de abundante arbolado, disponiéndose, al menos, un alcorque cada 7 metros, tal y como se establece en el artículo 6.65 de las N. U. del P. G. O. U. Las aceras tendrán un ancho no inferior a 4,50 m.

Artículo 5.22. Espacios libres de dominio y uso públicos (EL)

1. Los suelos que integran el sistema local de espacios libres de dominio y uso públicos se destinarán a jardines públicos.
2. El uso global o dominante asignado es el Dotacional de Espacios Libres (Del) tal y como se define en el artículo 7.8.2 de las N. U. del P. G. O. U.:
«Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.»
3. Se admitirá la inclusión de mobiliario urbano y no se admitirá más edificación que los elementos ornamentales y los imprescindibles módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.).

Artículo 5.23. Espacios libres de dominio y uso privados.

1. Están constituidos por las superficies no edificables integrantes de las parcelas privadas.
2. Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.16 de estas ordenanzas.

Artículo 5.24. Equipamiento educativo cultural (EC).

1. El plan parcial recoge como sistema local EC educativo cultural los terrenos que expresamente se grafían, con este título, en los planos de calificación urbanística y estructura urbana.
2. Los usos codominantes asignados son el dotacional educativo (Ded) y el dotacional socio-cultural (Dsc) tal y como se definen en el artículo 7.8.3 de las N. U. del P. G. O. U.:
«Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, B.U.P., E.G.B., formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).»
«Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: Bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.»
3. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con los codominantes asignados (dotacional educativo y dotacional socio-cultural) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (artículo 6.73. N. U. del P. G. O. U. en relación con el artículo 6.69. apartados 2d y 3 de dichas normas).
4. Ante un eventual régimen transitorio en la asignación dotacional se estará a lo dispuesto en el artículo 6.77. N. U. del P. G. O. U.
5. Las parcelas se ajustarán a las alineaciones exteriores definidas en el plano de estructura urbana.
6. Se establece las siguientes condiciones para la edificación:
 - a) Coeficiente de ocupación: 30 por ciento.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,30 m.²/m.²s
 - c) Número máximo de plantas: 2.
 - d) Máxima altura de cornisa: 9,05 metros.

e) El 25 por ciento, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto de suelo no edificable para usos deportivos al aire libre.

Artículo 5.25. Servicios públicos y deportivos (SP).

1. El plan parcial recoge como sistema local de servicios públicos y deportivos los terrenos que expresamente se grafían, con este título, en los planos de calificación urbanística y estructura urbana.

2. La asignación del uso global o dominante a cada uno de los servicios públicos previstos en este plan parcial se adscribirá, en virtud de los requerimientos funcionales del entorno, a cualquiera de las categorías siguientes:

a) SP-1. Deportivo.- Uso dominante: Dotacional deportivo (Dep):
«Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.»

b) SP-2. Socio-cultural.- Uso dominante: Dotacional sociocultural (Dsc):
«Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: Bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.»

c) SP-3. Sanitario asistencial.- Usos codominantes: Dotacional sanitario (Dsa) y dotacional asistencial (Das):
«Uso sanitario (Dsa): Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.»
«Uso asistencial (Das): Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: Residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.»

d) SP-4. Administrativo institucional.- Uso dominante: Dotacional administrativo (Dad):
«Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.»

3. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado a cada categoría de sistema local de servicio público se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (artículo 6.73 N. U. del P. G. O. U. en relación con el artículo 6.69. apartados 2e y 3 de dichas normas).

4. Ante un eventual régimen transitorio en la asignación dotacional se estará a lo dispuesto en el artículo 0.77. N. U. del P. G. O. U.

5. Las parcelas se ajustarán a las alineaciones exteriores definidas en el plano de estructura urbana.

6. Se establece las siguientes condiciones para la edificación:

- a) Coeficiente de ocupación: 30 por ciento.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,30 m.²/m.²s
- c) Número máximo de plantas: 2.
- d) Máxima altura de comisa: 9,05 metros.

Capítulo tercero: Los sistemas generales.

Sección primera: Tipos y categorías de sistemas generales.

Artículo 5.26. Tipos y categorías de sistemas generales.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia establece, en el ámbito del presente plan parcial, los siguientes sistemas generales:

- a) GRV-2. Autovía de El Saler (vía metropolitana).
- b) GRV-3. Vía perimetral sur (vía interdistrital).
- c) GEL-1. Jardín del Turia (parque metropolitano).

- d) GSP-2. Museo de las Ciencias (servicio público socio-cultural de rango autonómico).
- e) GSP-4. Torre de Telecomunicaciones (servicio público administrativo-institucional de rango autonómico).
- f) GIS-1. Abastecimiento de agua (red de alta presión).
- g) GIS-3. Colector de aguas residuales.

2. En cuanto al régimen de usos y condiciones de carácter general y específica aplicables para cada una de las categorías reseñadas, se estará a lo que expresamente se establece para dichas categorías de sistema general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, salvo las especiales condiciones que se establecen en los siguientes artículos.

Sección segunda.- El sistema general GSP-4 de servicio público administrativo-institucional de rango autonómico (Torre de Telecomunicaciones).

Artículo 5.27. GSP-4. Torre de Telecomunicaciones. Condiciones específicas.

1. Los terrenos calificados por el plan general como sistema general GSP-4 de servicio público administrativo-institucional de rango autonómico se destinan a un complejo de instalaciones terciarias institucionales en el que cabe destacar la Torre de Telecomunicaciones.

2. El régimen de usos aplicable en este área GSP-4 será equivalente al que se establece en el plan general (artículos 6.69. y 6.71.5a N. U. del P. G. O. U.) con las siguientes precisiones.

- La Sala de Congresos que se prevé tendrá la consideración de sala de reunión de uso dotacional administrativo (Dad).

- La prohibición de la categoría Par.2 que establece el P. G. O. U. para los GSP implica que el destino global de dichos sistemas generales no puede ser una estación de autobuses o un aparcamiento industrial de camiones, pero no impide la posibilidad de ubicar un aparcamiento de vehículos destinados al transporte de visitantes al complejo terciario.

3. La superficie ocupable se ceñirá a las alineaciones que se establecen en el plano de estructura urbana.

4. La Torre de Telecomunicaciones, dados sus singulares requerimientos técnicos, podrá alcanzar la altura que se considere necesaria, si bien se prevé que dicha altura se sitúe en tomo a los 327 metros. La asignación de esta altura excepcional tiene un doble objetivo:

- Conformar el hito urbano más representativo de la ciudad de Valencia.
- Permitirlas transmisiones UHF, VHF, etc., propias de una instalación de este tipo.

5. La edificabilidad global responderá a la resultante del proyecto singular del conjunto institucional que en desarrollo del presente plan se redacte. En dicho proyecto se preverá, entre otros, la construcción de una Sala de Congresos en el cuerpo basamental, usos administrativos y terciarios en los soportes, de 160 metros de altura, de la torre y la aguja superior que albergará la antena y las instalaciones necesarias para el complejo de telecomunicaciones.

6. En consecuencia, y dada la especificidad de las instalaciones previstas, no serán de aplicación, en éste área GSP-4, las limitaciones que se establecían en el artículo 6.71.5b N. U. del P. G. O. U. Tal y como se prevé en la modificación del P. G. O. U., que se tramita conjuntamente con el presente plan.

Sección tercera.- El sistema general GSP-2 de servicio público socio-cultural de rango autonómico (Museo de las Ciencias y de la Técnica).

Artículo 5.28. GSP-2. Museo de las Ciencias y de la Técnica. Condiciones específicas.

1. Los terrenos calificados por el plan general como sistema general GSP-2 de servicio público socio-cultural de rango autonómico se destinan a un complejo museístico con dos piezas que destacan por su singularidad: El Museo de las Ciencias y de La Técnica y el Planetario.

2. El régimen de usos aplicable en este área GSP-2 será equivalente al que se establece en el plan general (artículos 6.69. y 6.71.5a N. U. del P. G. O. U.) con la siguiente precisión:

- La prohibición de la categoría Par.2 que establece el P. G. O. U. para los GSP implica que el destino global de dichos sistemas generales no puede ser una estación de autobuses o un aparcamiento industrial de camiones, pero no impide la posibilidad de ubicar un aparcamiento de vehículos destinados al transporte de visitantes al complejo museístico.

3. La superficie ocupable y la edificabilidad global responderán a las resultantes del proyecto singular del conjunto museístico que en desarrollo del presente plan se redacte. En dicho proyecto se preverá, entre otros, la construcción del Museo de las Ciencias y de la Técnica y del Planetario.

4. En consecuencia y dada la especificidad de las instalaciones previstas, no serán de aplicación, en este área GSP-2, las limitaciones que se establecían en el artículo 6.71.5b N. U. del P. G. O. U. Tal y como se prevé en la modificación del P. G. O. U., que se tramita conjuntamente con el presente plan.

Valencia, febrero de mil novecientos noventa y cuatro.- El secretario general, p. d., firma ilegible.

9916