

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
sobre aprobación definitiva del plan parcial de Benimaçlet.*

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en la sesión que celebró el día 25 de marzo, adoptó el siguiente acuerdo: «Visto el acuerdo de 7 de marzo de 1994 del Gobierno Valenciano de la Generalidad de aprobación definitiva de la modificación puntual en el ámbito-sector PRR-4 del Suelo Urbanizable Programado de Benimaçlet del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia; visto el informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo relativo al plan parcial que lo desarrolla en dicho sector; visto el informe del Servicio de Planeamiento, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I. Dar cuenta de la aprobación definitiva de la modificación puntual en el ámbito del sector PRR-4 del Suelo Urbanizable Programado de Benimaçlet del P.G.O.U. de Valencia.

II. Aprobar definitivamente el plan parcial del sector PRR-4 de Benimaçlet.

III. Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana».

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.

Como requisito para la interposición de dicho recurso, deberá efectuar la comunicación previa de dicha interposición al órgano administrativo municipal autor del acto, según exige el artículo 110.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

El secretario general, P. D., firma ilegible.
Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.
Servicio de Planeamiento

Anuncio de las Ordenanzas del Plan Parcial de Benimaçlet.

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, junto al plan parcial para el sector PRR-4 de Benimaçlet, por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en sesión del día 25 de marzo de 1994, y que se transcriben íntegramente a continuación:

Ordenanzas reguladoras.

Título primero. Generalidades y terminología de conceptos.

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las ordenanzas reguladoras.

Las presentes ordenanzas reguladoras son de aplicación al sector número 4 «Benimaçlet» 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 aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes ordenanzas.

Artículo 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.

La expresión «Ley del Suelo» que contienen las presentes ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio («Boletín Oficial del Estado» de 30 de junio de 1992).

Artículo 3. Vigencia y revisión del plan parcial.

El presente plan parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente plan parcial será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del plan parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del plan, mediante estudios de detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el título 2.º de estas ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del plan parcial para 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.

Título segundo. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1.º Calificación de suelo y usos.

Artículo 4.- Calificación de suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano B.11 (Calificación del suelo y estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

- El límite del sector, establecido por el Plan General de Valencia.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privado, tanto de sistema local como general, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación, y alineaciones exteriores de parcela.
- La edificabilidad en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial (m.²R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m.²T).

2. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente plan parcial adopta una única calificación, con la denominación de «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.) que constituye, a todos los efectos, una zona de calificación urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el título 3.º de las presentes ordenanzas.

Además de estas parcelas calificadas R. A. M., el plan califica un suelo dotacional privado para estación de servicios IS-6, correspondiente a sistema local de infraestructuras y servicios.

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 y uso público:

3.1. Red viaria:	
3.1.1. Sistema general	69.210,30 m. ²
3.1.2. Sistema local	64.620,22 m. ²
3.2. Jardines públicos	20.175,50 m. ²
3.3. Áreas de juego	8.529,03 m. ²
3.4. Parque urbano de sistema general (GEL-2)	21.170,17 m. ²
3.5. Parque deportivo	10.760,00 m. ²
3.6. Equipamiento escolar	16.140,07 m. ²
3.7. Servicios públicos	6.955,79 m. ²
Total suelo de dominio y uso público	217.561,08 m. ² (80,6 %)

- Suelo de dominio y uso privado:

3.8. Residencial abierto de uso mixto (R. A. M.)	49.955,42 m. ²
3.9. Estación de servicio (IS-6)	1.059,06 m. ²
3.10. Edificación existente compatible con el P.P.	1.200,00 m. ²
Total suelo de dominio y uso privado	52.214,48 m. ²
(19,4 %)	
Total superficie ordenada por el plan parcial:	269.775,56 m. ²
(100 %)	

Artículo 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 3.7 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.) para la edificabilidad residencial (m.²R) en ella prevista, será el siguiente:

2.1. Uso global o dominante: El uso global o dominante de esta edificabilidad es el residencial plurifamiliar (Rpf), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

2.2. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.
- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3).
- Dotacionales: Usos dotacionales del grupo Din excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se consideran expresamente compatibles.

3. El régimen de usos correspondiente a la calificación «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.) para la edificabilidad terciaria (m.²T) en ella prevista será, el siguiente:

3.1. Uso global o dominante: El uso global o dominante de esta edificabilidad es el terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

3.2. Usos prohibidos:

- Residenciales: Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf).
- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.
- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3).
- Dotacionales: Usos dotacionales del grupo Din excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatibles.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2.2. y 3.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este plan parcial.

5. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1. y Alm.2.)

El uso almacén de categoría Alm.2, sólo podrá ubicarse en plantas bajas o inferiores a la baja. Deberá contar con accesos desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, excepto los de tipo Industrial (Ind) y Terciario (T).

El uso almacén de categoría Alm.1 se considera compatible con el resto de usos. Los de categoría Alm.1b y Alm.1c deberán contar con accesos independientes del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales, y deberán ubicarse en planta baja.

5.2. Uso industrial (Ind. 1 e Ind. 2).

El uso industrial de categoría Ind.1 sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.

El uso industrial de categoría Ind.2 sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo almacén (Alm.) y terciario (T).

5.3. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados o bajo espacios libres o viarios públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
- La categoría de aparcamientos Par.2 (aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías) sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.

5.4. Uso comercial:

- El uso comercial de categoría Tco.1a podrá ubicarse en cualquier planta, en edificios de uso mixto o exclusivo residencial. Las categorías Tco.1b y Tco.1c no podrán ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales, debiendo contar con accesos diferentes que los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos no residenciales.
- El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m.² y construida total inferior a 12.000 m.² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública.

5.5. Actividades recreativas:

- Las categorías Tre. 1, Tre. 2 y Tre. 3 se admiten en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Estas categorías de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos en cualquier ubicación.
- La categoría Tre. 4 no se admite en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.

5.6. Resto de usos.- No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.

6. El régimen de usos correspondiente a la calificación «Estación de servicio. IS-6» será el siguiente:

6.1. Uso global o dominante.- Estación de servicio Din.6.

6.2. Usos compatibles: De acuerdo con lo regulado en el artículo 6.69.2.g) de las NN. UU. del Plan General de Valencia, se consideran usos compatibles con el dominante citado los siguientes:

- Terciarios: Tco. 1, Tof. 2.
- Industriales: Ind.1
- Almacén: Alm.1.
- Aparcamiento: Par.1 (todos los subtipos) y Par.2.

6.3. Usos prohibidos.- Quedan prohibidos el resto de usos no citados como dominante o compatibles en los precedentes apartados 6.1. y 6.2.

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

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la unidad de ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe «Suelos de dominio y uso público» del artículo 4.3. de estas ordenanzas.

2. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a servicios públicos serán los siguientes:

- Parcela ubicada junto al, Parque de Sistema General de la avenida de Valladolid: Uso preferente sanitario. Usos alternativos: culturales, administrativos, asistenciales y deportivos.
- Parcela ubicada al norte del plan parcial, junto al bulevar periférico: Uso preferente de aparcamiento público vinculado a la estación de metro próxima («Park and Ride»). Usos alternativos: Administrativos, sanitarios, culturales, asistenciales y deportivos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas del P. G. O. U. de Valencia para esta calificación.

3. Conservarán régimen de titularidad privada desuelo el: resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación 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 artículo 5.

Artículo 7. Cesiones de aprovechamiento.

1. Por ser el aprovechamiento medio o tipo del sector superior al del plan general, la ficha de características de este último prevé la cesión complementaria de 7.294 m.² de sistemas generales externos al sector para compensar este exceso de aprovechamiento. Dado que el sistema de gestión previsto para el presente plan, parcial es el de expropiación (ver artículo 9 de estas ordenanzas) a través del mecanismo de ejecución por concesión administrativa mediante concurso público, en base a lo previsto en el artículo 172 de la Ley del Suelo y artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrá incluirse, en los oportunos proyectos de expropiación la indicada superficie de suelos de sistema general externos al sector, o bien podrán, en todo caso, ser objeto de proyecto de expropiación independiente.

2. En el supuesto previsto de ejecución por expropiación, el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia fijará, a través de las oportunas bases del concurso para la ejecución por concesión administrativa, el porcentaje de aprovechamiento que debe percibir como administración actuante en concepto de canon equivalente al 15 por ciento del aprovechamiento total del plan parcial.

3. Tras la aprobación definitiva de la modificación de plan general que se tramita simultáneamente con este plan parcial, y debido al recálculo en ella efectuado del aprovechamiento medio o tipo del sector, la cesión complementaria de sistemas generales externos será de 3.878 m.².

Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.

Artículo 8. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.).

1. En esta zona de calificación, que engloba el suelo de dominio privado no dotacional del plan parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el título 3.º de las presentes ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el proyecto de edificación o de obras ordinario.

2. En estas condiciones de ejecución del plan parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria de cada manzana no podrá superarse (salvo en el supuesto contemplado en el artículo 9.1.b) de estas ordenanzas), pudiendo, no obstante, utilizarse parte o la totalidad de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el artículo 5 de estas ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será el siguiente:

- Manzanas números 1, 5, 6 y 7: 12 plantas.
- Manzanas números 2, 3 y 4: 8 plantas.

Este número máximo de plantas será de aplicación siempre que, simultánea o previamente a la aprobación de este plan parcial, se apruebe la correspondiente modificación de plan general que aumenta el número máximo de plantas previsto inicialmente en el P.G.O.U. En caso contrario, el número máximo será de 6 sobre rasante, de acuerdo con lo establecido en la ficha de características del sector, sin perjuicio de su posible remodelación a través de estudios de detalle, de acuerdo con lo estipulado en el artículo siguiente de estas ordenanzas, posibilidad que no queda supeditada a la aprobación de la citada modificación del plan general, por constituir una aplicación directa de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Artículo 9. Estudios de detalle.

1. Podrán formularse estudios de detalle en la calificación «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.) de este plan parcial, con todas o alguna de las siguientes finalidades:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, reconociéndose, a través de las presentes ordenanzas, expresamente esta posibilidad para las alturas máximas de edificación, que se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 6.25.10 de las NN. UU. del Plan General, para la zona de calificación «Edificación abierta» (E.D.A.), con las siguientes limitaciones:

- Las alturas máximas de edificación en la manzana número 7 podrán alcanzar las 20 plantas sobre rasante.
- Las alturas máximas de edificación en las manzanas números 1, 5 y 6 podrán alcanzar un máximo de 12 plantas sobre rasante.
- Las alturas máximas de edificación en las manzanas números 2, 3 y 4 podrán alcanzar un máximo de 8 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el plan parcial entre dos o más manzanas, pudiéndose incrementar hasta un 25 por ciento la edificabilidad global, residencial y terciaria de una o más manzanas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras manzanas. En este supuesto, el estudio de detalle abarcará la totalidad de manzanas objeto de la remodelación.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria en una o más manzanas, en orden a crear un centro de servicios integrado, con usos terciarios compatibles en el ámbito del presente plan parcial. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más manzanas con la edificabilidad residencial procedente de la manzana o manzanas en que se concentre la edificabilidad terciaria.

En ningún caso, a través de estos estudios de detalle, podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el plan parcial ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas ordenanzas.

Artículo 10. Gestión urbanística del plan parcial.

1. El presente plan parcial contiene delimitada una unidad de ejecución para la que se determina el sistema de expropiación para su realización, a través del procedimiento de concesión administrativa previsto en el artículo 172 de la Ley del Suelo y regulado en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en base, asimismo a lo previsto en el artículo 148 de la Ley del Suelo, en relación con el 206.1 .a) de dicha ley. Al tratarse de una unidad de ejecución a desarrollar por expropiación, incluye en su ámbito los sistemas generales internos y adscritos al sector, cuya urbanización, no obstante, no incumbe a los adjudicatarios, tal y como se establece en el artículo 11 de las presentes ordenanzas.

2. De acuerdo con lo exigido en el artículo 171.2 de la Ley del Suelo, el presente plan parcial incluye, como anexo a las presentes ordenanzas, la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados, redactada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

3. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia tramitará y aprobará las correspondientes bases para la convocatoria del oportuno concurso.

4. Para el procedimiento y formulación se estará a lo dispuesto en los ya citados artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística y, supletoriamente en la legislación de régimen local, autonómica y estatal de aplicación.

Artículo 11. Proyectos de urbanización.

1. La unidad de ejecución del plan parcial será objeto de un proyecto de urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este proyecto de urbanización contemplará la urbanización de los sistemas locales del sector sin que deban incluir la de sistemas generales por correr éstos a cargo de la Administración.

2. La urbanización de los espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas privadas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3. Las condiciones técnicas y de cálculo requeridas para el proyecto o proyectos de urbanización que desarrolla el presente plan están contenidas en el apartado 3.3 de la memoria del plan parcial «Características de las infraestructuras y redes de servicios», debiendo ajustarse dichos proyectos a las condiciones allí descritas, con las necesarias adaptaciones que imponga el análisis detallado que realicen los citados proyectos.

4. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 155.1.a) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T. R), tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, no siendo procedente en este plan parcial la imposición de contribuciones especiales.

5. El proyecto o proyectos de urbanización que desarrollen el presente plan parcial podrán contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.

Título tercero. Normas de edificación.

Capítulo I.º Condiciones generales.

Artículo 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 artículos 3.37 y 3.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación las previsiones del artículo 3.22 de dichas normas.

2. Las condiciones técnicas para alcanzarla condición jurídica de solar serán las definidas en los artículos 3.44 a 3.56 de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse por «planta viaria» el contenido del plano B.15 «red viaria» del presente plan parcial y por «plano C» el plano B.13 «Calificación del suelo y estructura urbanística» del presente plan.

3. Estando prevista en el plan parcial una red de saneamiento separativa que discurre por las vías públicas del plan, será obligatoria la conexión a la red de aguas negras y de pluviales, de modo independiente, de las acometidas correspondientes de cada edificio, que estarán proyectados con completa separación de redes interiores a fin de garantizar el carácter separativo del sistema de saneamiento.

Artículo 13. Condiciones comunes a las zonas de calificación.- Para todas las zonas de calificación establecidas en el artículo 4.3. de las presentes ordenanzas, con excepción de la zona «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.) y de la calificación «Estación de servicio. IS-6», se aplicarán las Normas de Edificación, Volumen y Uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes.

Capítulo 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.).

Artículo 14. Edificabilidad.- La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m.²R) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m.²T) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se contiene en el plano B.11 de este plan.

Edificabilidad

Manzana	Superficie (m. ²)	M. ² R	M. ² T
1	10.930,90	30.618	4.190
2	3.143,86	8.806	1.205
3	3.309,95	9.271	1.269
4	1.977,13	5.538	758
5	8.892,67	24.909	3.409
6	10.724,36	30.040	4.111
7	10.976,55	30.746	6.585
Totales	49.955,42	139.928	21.528

Artículo 15. Ocupación de parcela.

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50 por ciento de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario de cada manzana o manzanas, pudiendo alcanzarse el 75 por ciento de ocupación para aquellas parcelas en que más de 2/3 de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario, requiriéndose en este caso la formulación de estudio de detalle para la parcela en que se pretenda alcanzar el 75 por ciento de ocupación.

2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

Artículo 16. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 1.000 m.² con las siguientes características geométricas:

- Su frente mínimo será de 25 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.
- Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 25 metros de lado.
- Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación, exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo como mínimo de 75 ° con la alineación exterior.

Artículo 17. Separación a alineación exterior.- Con carácter general no se establece una distancia mínima de las edificaciones a las alineaciones exteriores, por lo que la edificación podrá disponerse de modo que coincidan la alineación interior o de edificación y la exterior.

Artículo 18. Accesibilidad de las parcelas.

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 12 metros si son de tránsito rodado y 6 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a un edificio, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente estudio de detalle o proyecto de edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje, del vial, será de 15 m.

Artículo 19. Separación a lindes laterales de parcela.

La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será iguala $0.25 \times h$, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.

Artículo 20. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a $0,3 \times L$, siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

Artículo 21. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 12, incluida la planta baja, para las manzanas números 1, 5, 6 y 7 y de 8 plantas para las manzanas números 2, 3 y 4 del ámbito de calificación «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.). Si la modificación de plan general que se tramita conjuntamente con este plan parcial no llegase a aprobarse definitivamente, este número máximo de plantas será de 6, de acuerdo con lo previsto en la ficha de características del P. G. O. U. de Valencia.

2. Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

Número de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	4.70
2	7.60
3	10.50
4	13.40
5	16.30
6	19.20
7	22.10
8	25.00
9	27.90
10	30.80
11	33.70
12	36.60

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de estudio de detalle, tal como prevé el artículo 9 de estas ordenanzas, la altura de cornisa máxima para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4.70 + 2.90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y N_p el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Los estudios de detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el artículo 9.1. a) de estas ordenanzas.

3. Las alturas máximas de cornisa para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50 por ciento de la superficie útil, se establecen en función del número de plantas, con la siguiente relación:

Número de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5.30
2	8.60
3	13.90
4	15.20
5	18.50
6	21.80
7	25.10
8	28.40
9	31.70
10	35.00
11	38.30
12	41.60

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de estudios de detalle, tal como prevé el artículo 9 de estas ordenanzas, la altura de cornisa máxima para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50 por ciento de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.30 + 3.30 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

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

4.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá 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 75 por ciento (setenta 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.

4.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones:

a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.

b) Deberán estar espacialmente comunicados e integrados a los de la planta inferior, desde la cual recibirán acceso.

c) No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75 por ciento de la de la planta inmediata inferior, a estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 1,50 metros.

d) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernario, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.

Cuando se prevean, sistemas de aireación mecánicos, deberán disponer de esta misma instalación siempre que su superficie, sea mayor de 100.00 m²; en caso contrario 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 o de sus sistemas mecánicos de aspiración.

e) Quedan específicamente prohibidas configuraciones espaciales que supongan la creación de una planta cerrada con acceso exclusivo independiente.

5. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 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 o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3,30 metros. Los semisótanos no podrán situarse ocupando espacios libres privados de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como «Residencial abierto de uso mixto» (R. A. M.), pero los sótanos construidos bajo espacios libres ajardinados deberán contar con una capa de tierra vegetal de 0,80 m. de espesor en toda su superficie libre o, alternativamente, ocupar con sótano hasta un máximo del 50 por ciento de los espacios libres privados.

6. Planta baja y entreplanta.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5, de las NN. UU. del Plan General.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se estará asimismo a lo que en esas normas específicamente se regula.

7. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre cualquier alineación interior se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.
- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,50 m.

Para el cómputo de la edificabilidad de todos los cuerpos, salientes se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

No se permiten cuerpos ni elementos salientes que sobrepasen la alineación exterior de parcela.

Artículo 22. Garajes y construcciones auxiliares.

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano, azoteas especialmente acondicionadas o en edificios de uso específico.

La construcción en planta baja computará a efectos 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, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 21.5 de estas ordenanzas. Los garajes 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 3,00 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 artículo 17 de las presentes ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. 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 y ocupación.

Artículo 23. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 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 1,50 metros de altura. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

Artículo 24. Reserva de aparcamiento.

Será de aplicación el capítulo 5 («De los locales de aparcamiento de vehículos») del título 5.º de las Normas Urbanísticas del Plan General. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40 por ciento de los espacios libres de parcela.

La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el plan parcial.

Mediante autorización administrativa del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de jardines públicos y áreas de juego de este plan parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

Capítulo 3º Condiciones particulares de la calificación «Estación de servicio. IS-6».

Artículo 25. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima cerrada en la parcela que constituye esta calificación será la resultante de aplicar un coeficiente de 0,8 m.²/m.² a su

superficie. Por su carácter dotacional, esta edificabilidad es adicional y complementaria a la prevista para la zona de calificación R. A. M. (Residencial de uso mixto).

Artículo 26. Condiciones de la parcela y edificación.

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

2. La ocupación máxima de parcela será del 50 por ciento, debiendo quedar el resto de la superficie libre con destino a la circulación y aparcamiento de vehículos. Estos espacios libres podrán ser total o parcialmente cubiertos, no computando estas cubiertas a efectos de edificabilidad.

3. La separación mínima de la alineación exterior será de 5 m., medidos perpendicularmente a la misma y la separación mínima a los lindes laterales será asimismo de 5 m., medidos perpendicularmente a ellos.

4. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante y la altura máxima de cornisa de 9 m. Las cubiertas de espacios libres de parcela tendrán una altura de coronación máxima de 12 m.

Artículo 27. Condiciones de accesibilidad.

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

Capítulo IV. Condiciones particulares de las vías públicas:

Artículo 28. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras.

1. Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

2. El jardín público colindante con las manzanas edificables y situado a lo largo del bulevar periférico norte deberá ser dotado, en el proyecto de urbanización correspondiente, de las previsiones de acceso de vehículos de emergencia y de servicios, por la que se dispondrán los correspondientes viales de acceso restringido y de uso dominante peatonal compatible con el paso ocasional de vehículos. Asimismo, será posible incorporar, a través del proyecto correspondiente, un carril reservado para transporte público, de un ancho máximo de 7,00 m., adosado o próximo a la calzada principal.

Valencia, a veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y dos.- El arquitecto, Alejandro Escribano Beltrán. .

Valencia, a doce de abril de mil novecientos noventa y cuatro.- El secretario general, P. D., firma ilegible.