



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Acuerdo Plenario de fecha 28 de septiembre de 2007.

EL SECRETARIO,



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
Oficina Tècnica d'Urbanisme

11 DES. 2007

REGISTRE D'ENTRADA Nº

ORDENANZAS REGULADORAS

Valencia, 14 de Octubre de 1.997.

INDICE

	PAGINA
TITULO PRIMERO	
GENERALIDAD Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	1
Artículo 1. Alcance y ámbito de las Ordenanzas Reguladoras.....	1
Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.....	1
Artículo 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.....	2
 TITULO SEGUNDO	
REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	3
 CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS.....	3
Artículo 4. Calificación de suelo.....	3
Artículo 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.....	5
Artículo 6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.....	10
Artículo 7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.....	13
Artículo 8. Cesiones de aprovechamiento.....	14

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL	15
Artículo 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Edificación Abierta de uso Mixto” (EAM).....	15
Artículo 10. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Edificación en Bloque de uso Mixto” (EBM).....	16
Artículo 11. Estudios de Detalle.....	16
Artículo 12. Gestión Urbanística del Plan Parcial.....	17
Artículo 13. Proyectos de Urbanización.....	18
TITULO TERCERO	
NORMAS DE EDIFICACION.....	20
CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES.....	20
Artículo 14. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.....	20
Artículo 15. Condiciones comunes a las zonas de calificación.....	20
Artículo 16. Reserva de aparcamiento.....	21

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO" (EAM).....	22
Artículo 17. Edificabilidad.....	22
Artículo 18. Ocupación de Parcela.....	23
Artículo 19. Parcela mínima.....	23
Artículo 20. Separación a alineación exterior.....	24
Artículo 21. Separación a lindes laterales de parcela.....	24
Artículo 22. Accesibilidad de las parcelas.....	25
Artículo 23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	25
Artículo 24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	26
Artículo 25. Garajes y construcciones auxiliares.....	30
Artículo 26. Cerramientos de parcela.....	31
CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "EDIFICACION EN BLOQUE DE USO MIXTO" (EBM).....	32
Artículo 27. Edificabilidad.....	32
Artículo 28. Condiciones de la parcela.....	32
Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	33
Artículo 30. Condiciones funcionales de la edificación.....	36

CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "SERVICIO PUBLICO SP*).....	37
Artículo 31. Edificabilidad.....	37
Artículo 32. Condiciones de la parcela y edificación.....	37
Artículo 33. Condiciones de accesibilidad.....	37
CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.....	38
Artículo 34. Condiciones particulares de la calificación "Servicio Público, Aparcamiento". SP-7.....	38
Artículo 35. Arbolado en el viario público de aceras.....	38
Artículo 36. Jardinería mínima en suelos dotacionales.....	38

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales
Arquitecto

Julia Pizcueta Sales
Abogada

PLAN PARCIAL "ORRIOLS"

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 3 "Orriols" 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.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988 (BOE 14-1-89 y DOGV 16-1-89).

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 Reguladora de la Actividad Urbanística" o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

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 no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º 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.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

Artículo 4. Calificación de suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano B.1 (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 privados, tanto de sistema local como estructural, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación, alineaciones exteriores de parcela y número máximo de plantas.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial (m2R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m2T).

2. Para las parcelas privadas edificables de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta dos calificaciones, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) y "Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM) que constituyen, a todos los efectos, dos Zonas de Calificación Urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas. Además de estas parcelas calificadas EAM y EBM, el plan califica un suelo dotacional privado para Servicios Públicos de carácter estructural E/SP*.

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. Estructural.....	136.528 m2 (1)
	3.1.2. No Estructural.....	51.681 m2
3.2.	Jardines Públicos	
	3.2.1. Estructurales.....	44.808 m2
	3.2.2. No Estructurales.....	62.226 m2
3.3.	Equipamiento Escolar.....	49.163 m2
3.4.	Servicios Públicos.....	17.688 m2
	<u>Total suelo de dominio y uso público.....</u>	<u>362.094 m2 66,92 (%)</u>

- Suelo de dominio y uso privado :

3.5.	Edificación Abierta de uso Mixto (EAM).....	120.331 m2
3.6.	Edificación en Bloque de uso Mixto (EBM).....	7.035 m2
3.7.	Jardines privados.....	4.877 m2
3.8.	Servicio Público Estructural (E/SP*).....	46.773 m2
	<u>Total suelo de dominio y uso privado.....</u>	<u>179.016 m2 33,08 (%)</u>
	Superficie calificada PRR.....	409.256 m2
	Superficie de dotaciones estructurales no incluidas en la superficie computable de sector.....	131.854 m2
	<u>Total superficie Plan Parcial.....</u>	<u>541.110 m2</u>

(1) No incluye 11.428 m2 de dotaciones (espacios libres y servicios públicos) integrados en la red viaria estructural.

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 3.5 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Se declara expresamente compatible el uso escolar en las calificaciones "Servicios Públicos SP" de este Plan Parcial.

2. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) y Edificación en Bloque de Uso Mixto (EBM) para la edificabilidad residencial (m2R) en ellas 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 de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

2.2. A efectos del cómputo del número máximo de viviendas, no se incluirán en el mismo las que tengan la condición de "vivienda-apartamento", de acuerdo con lo definido en el art. 1.3 de las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Generalitat Valenciana.

2.3. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2 y 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 de los grupos Dab, Dce y Din.

3. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) y Edificación en Bloque de Uso Mixto (EBM) para la edificabilidad terciaria (m2T) en ellas 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.2 y 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 de los grupos Dab, Dce y Din excepto Din.5 y Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible. Para la implantación del uso Din.6 se estará a la normativa vigente de aplicación y, en concreto, deberá implantarse en parcela de dimensión mínima de 2.000 m², separada por viales, zonas peatonales o espacios libres de anchura mínima de 20 m. de las parcelas aptas para uso residencial, de acuerdo con lo regulado en la Modificación de Plan General aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de Abril de 1.997 y que afecta a los artículos 6.44 y 6.55 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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. El uso de aparthotel se entenderá incluido dentro del uso Tho.1 y, por tanto, compatible.

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)

Los usos industriales de categorías Ind.1 e Ind.2 sólo podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales sólo podrán ubicarse en planta baja, 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 o viario privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% 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.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.
- Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en el artículo 6.8. de estas Ordenanzas.

5.5. Actividades recreativas:

- La categoría Tre.1 se admite en planta baja en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.

- Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten 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. Uso de equipamiento comunitario:

- Se admiten todas las categorías de edificios de uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.

- En edificio de uso mixto con usos residenciales deberán ubicarse en planta baja y contar con accesos independientes de los residenciales desde la parcela. Se exceptúan los despachos profesionales de superficie útil inferior a 200 m², que podrán ubicarse en cualquier planta junto con usos residenciales.

- El uso de servicio urbano (Dsr) se admite en edificio de uso exclusivo y sólo para las actividades vinculadas a protección y vigilancia (bomberos y policía).

- El uso de comunicaciones (Dcm) se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

5.7. Resto de usos:

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

5.8. Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:

- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aún cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.

- Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aún cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

6. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Servicio Público Estructural E/SP*" será el siguiente :

6.1. Uso global o dominante: Deportivo (Dep.)

6.2. Usos prohibidos: de acuerdo con lo regulado en el artículo 6.69.2.e) de las NN.UU. del Plan General de Valencia, se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Residencial (R). No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 2 viviendas.

- Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

- Hotelero (Tho).

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.

- Aparcamiento de categoría Par.2.

Artículo 6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes Ordenanzas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para ciertas categorías de uso del presente Plan Parcial se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto. Asimismo, para los usos industrial (Ind), almacén (Alm) y recreativo (Tre) este Plan Parcial establece una regulación de usos complementaria y más detallada que la correspondiente de las NN.UU. del vigente Plan General, regulación que se detalla en los apartados 6 y 7 siguientes de este artículo .

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios de uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- Molestas: grado 1.
- Nocivas e insalubres: grado 1.
- Peligrosas: grado 1.

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de la zona de calificación EAM y EBM en edificios de uso exclusivo terciario o industrial, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, 2 y 3.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.

- Peligrosas: grados 1 y 2 (Se admitirá excepcionalmente el grado 3 para el uso comercial o almacén).

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de estas Ordenanzas.

6. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

El uso industrial comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales en el presente Plan Parcial:

a) *Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):*

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

b) *Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):*

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con usos residenciales próximos se pueden autorizar con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclator, y se admite con grado 3 en calificación molesta y con grado 2 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

7. Uso Almacén (Alm). Regulación específica.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) *Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):*

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) *Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):*

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclator, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m², que por no considerarse incompatibles con usos residenciales próximos, se pueden autorizar, con las medidas correctoras correspondientes.

8. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

Serán de plena aplicación las determinaciones de las NN.UU. del Plan General de Valencia, sujetas a lo establecido en el artículo 5.5.5 de estas Ordenanzas, con las siguientes limitaciones:

a) En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre. 1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.

b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en parcelas en las que se prevea, mediante proyecto unitario, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la parcela. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas parcelas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

Artículo 7. 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 Unica 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. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo 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 8. Cesiones de aprovechamiento, delimitación de Unidad de Ejecución y obras de urbanización con cargo a los propietarios.

1. El derecho de los propietarios de suelo del Plan Parcial será el correspondiente al aprovechamiento subjetivo del mismo, de acuerdo con lo establecido en el art. 60.2 de la L.R.A.U., en relación con el T.R. de la Ley del Suelo de 1.992, considerando, en su caso, la aplicación a este Plan Parcial del Real Decreto Ley 5/1.996 de 7 de Junio. Será de cesión al Ayuntamiento de Valencia, a través de la reparcelación correspondiente, el excedente de aprovechamiento, tal como se define en el art. 60.4 de la L.R.A.U.

2. El aprovechamiento medio del Plan General de Valencia referido a este sector, de acuerdo con la Ficha de Características de las Normas Urbanísticas, es el siguiente:

$$\text{Aprov. Medio} = \frac{\text{Edificabilidad(aprov. objetivo)}}{\text{Sup.Sector} + \text{Sup.Sist. Gen. vinculados}} = \frac{382.600}{382600 + 135767} = 0,7381 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

3. La totalidad del ámbito de este Plan Parcial esta integrado en una única Unidad de Ejecución. Serán a cargo de los propietarios las obras de urbanización de la parte de la Unidad de Ejecución calificada PRR en el Plan Parcial, así como las conexiones exteriores de este ámbito hasta las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, en cumplimiento de lo exigido por el art. 30.1.a) de la L.R.A.U. Estas conexiones exteriores aparecen definidas en el plano B.4 de este Plan Parcial.

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM).

1. En esta Zona de Calificación, que engloba parte del suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º 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, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo .

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte 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. Para el cómputo de la superficie construida se estará a lo previsto en el artículo 5.22 de las NN.UU. del Plan General.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 10. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.22.3 de las NN.UU del Plan General.

4. La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un sólo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados, siempre que no se supere la edificabilidad máxima total y se cumpla lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

5. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela.

Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá nueva formulación de este plano de parcela en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segunda y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

Artículo 10. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación en Bloque de uso Mixto" (EBM).

1. En esta zona de calificación, que engloba el resto de suelo de dominio privado no dotacional ni calificado EAM del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las alineaciones y número de alturas establecidas en el plano B.1 y a las condiciones definidas en el Título 3º 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, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada bloque no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada bloque de edificación para usos terciarios no prohibidos por el artículo 5 de estas Ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

3. El número máximo de plantas sobre rasante así como las alineaciones de la edificación, serán los previstos en el correspondiente plano de ordenación del Plan Parcial (Plano B.1).

Artículo 11. Estudios de Detalle.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en la calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) de este Plan Parcial, con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción, en idéntica cuantía, de la edificabilidad global de otra u otras parcelas. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación.

2. Con motivo de un trasvase de edificabilidad de los regulados en el apartado anterior no podrá crearse, en ningún caso, un local comercial que supere el nivel Tco.1.c (2.000 m² de superficie máxima de venta). Podrá, no obstante, concentrarse en una parcela exclusivamente edificabilidad terciaria (que podrá proceder de otras parcelas en las que se reduzca o elimine), trasvasando su edificabilidad residencial a otra u otras parcelas, al objeto de mejorar la utilización de la edificabilidad terciaria (m²R). En estos trasvases vía Estudio de Detalle se cumplirán rigurosamente las siguientes reglas:

- Ninguna parcela podrá incrementar su edificabilidad total más de un 30% de la prevista en este Plan Parcial (art. 17.2 de las Ordenanzas).

- No se podrá convertir edificabilidad terciaria en edificabilidad de uso residencial, por lo que el total de edificabilidad terciaria resultante de la operación deberá ser mayor o igual al anteriormente existente.

- La implantación de un uso Din.6 que, en su caso, se prevea, deberá cumplir lo exigido por la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General (arts. 6.44 y 6.55) aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 9 de Abril de 1997.

3. 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.

4. En la zona de calificación EBM los Estudios de Detalle deberán abarcar, obligatoriamente, una manzana completa, y no podrán superarse las 8 plantas sobre rasante, excepto en la manzana nº 16, en que se podrá alcanzar 20 plantas sobre rasante.

5. En la zona de calificación EAM el número máximo de plantas resultante de una remodelación de volúmenes por Estudio de Detalle no superará las 10 plantas sobre rasante.

Artículo 12. Gestión Urbanística del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución Unica, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la L.R.A.U.

A su vez, el presente Plan Parcial se acoge a la vía contemplada en el artículo 52.1.A) de la L.R.A.U., en una iniciativa de desarrollo de Programa para la ejecución de Actuación Integrada.

Artículo 13. Proyectos de Urbanización.

1. La Unidad de Ejecución Unica 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 las dotaciones públicas no estructurales del sector, y las estructurales integrada en la calificación PRR. Contendrá las conexiones de la actuación, tal como se recoge en el art. 8 de estas Ordenanzas.

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

3. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la L.R.A.U., 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 con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle 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.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Unica y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas EAM. Se situarán siempre entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (SR*), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3,50 m.

La superficie aproximada de cada uno de estos Centros de Transformación será de 26,35 m², sus dimensiones de 8,50 x 3,10 m. y su ubicación se determinará en el Proyecto de Urbanización o de Reparcelación. El aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por los Centros de Transformación se trasladará, proporcionalmente, a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.

TITULO TERCERO**NORMAS DE EDIFICACION****CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES****Artículo 14. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los artículos 3.46 a 3.54 de las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse por "planta viaria" el contenido del plano B.4 "Red viaria " del presente Plan Parcial y por "Plano C" el plano B.1 "Calificación del Suelo y Estructura Urbanística" del presente Plan.

Será de aplicación lo previsto en el art. 3.39 de las NN.UU del Plan General, debiendo el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución definir las infraestructuras básicas.

Artículo 15. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

1. Para todas las zonas de calificación establecidas en el artículo 4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de las zonas "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) y "Edificación en Bloque de uso Mixto" (EBM), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes. En las calificaciones EAM y EBM regirá lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

2. El número de viviendas posibles a construir en una parcela será el resultado de dividir la edificación residencial (m^2R) máxima de esta parcela entre la dimensión media de vivienda resultante del Plan Parcial ($107,14 m^2$). Si en una parcela se ubica un número de viviendas menor del máximo teórico, el remanente podrá ser transferido a otra parcela, de igual o diferente calificación, dentro del ámbito del Plan Parcial, mediante acuerdo suscrito por ambos propietarios en Escritura Pública y del que se dará traslado al Ayuntamiento.

Artículo 16. Reserva de aparcamiento

1. Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General. En la zona de calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM), 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% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

2. Cuando se ocupe con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres de parcela en la calificación EAM o espacios libres privados contiguos a la calificación EBM, no será necesario prever capa de tierra para el ajardinamiento en superficie cuando se ocupe menos del 40% de la superficie del espacio libre de parcela con el aparcamiento en sótano, debiendo tener el 60% restante de la parcela libre tratamiento ajardinado o recorridos peatonales. Si se rebasa esta ocupación del 40% de la parcela libre, en la parte que rebasa este límite, se deberá prever su ajardinamiento mediante una capa de tierra de 1,0 m. de espesor, todo ello a fin de garantizar que el 60% de la superficie libre de parcela tenga tratamiento ajardinado.

3. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada deberá ser de más de una plaza de aparcamiento por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial. Los apartamentos computarán, a estos efectos, como una vivienda, salvo que reglamentariamente se disponga otra equivalencia.

4. Se cumplirá la reserva obligatoria de aparcamiento para usos no residenciales regulada en los artículos 5.132 al 5.137 de las NN.UU del vigente Plan General.

5. Mediante autorización administrativa del 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.

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)

Artículo 17. Edificabilidad.

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2T) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se contiene en el plano B.1 de este Plan.

manzana	superficie (m2)	EDIFICABILIDAD	
		m2R	m2 T
1	17.712	45.002,70	4.844,20
2	23.429	59.528,40	6.407,80
3	7.468	18.974,70	2.042,50
4	7.598	19.305,00	2.078,00
5	6.861	17.432,40	1.876,50
6	10.036	25.499,50	2.744,80
7	11.497	29.211,60	3.144,40
8	11.509	29.242,10	3.147,80
9	8.408	21.363,00	2.299,60
10	9.945	25.268,20	2.720,00
11	5.868	14.909,40	1.604,90
TOTALES	120.331	305.737,00	32.910,50

2. La edificabilidad en cada parcela será el resultado de aplicar a la superficie de la misma los siguientes coeficientes de edificabilidad unitaria:

- Edificabilidad total..... 2,8143 m²/m².
- Edificabilidad residencial (m²R)..... 2,5408 m²/m².
- Edificabilidad terciaria (m²T)..... 0,2735 m²/m².

Artículo 18. Ocupación de Parcela.

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50% de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario de una o varias parcelas, pudiendo alcanzarse el 80% de ocupación para aquellas parcelas en que más del 50% de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario.

2. Los espacios libres de parcela 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 19. Parcela mínima.

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m² con las siguientes características geométricas:

- Su frente mínimo será de 20 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.

- Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

- Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 60° con la alineación exterior.

2. Se admitirán parcelas de una dimensión mínima de 300 m² cuando, como resultado de la ordenación de parcela prevista en el artículo 9.5, se agrupe toda o parte de la edificabilidad terciaria de la parcela en un edificio de uso exclusivo terciario. La ubicación de este edificio o edificios será la establecida a través del plano de ordenación de parcela previsto en dicho artículo. No tendrá la consideración de linde lateral la divisoria entre esta parcela menor y la originaria de la que se segrega, por lo que podrá adosarse a este linde interior la edificación terciaria que se proyecte, de acuerdo con lo previsto en el plano de ordenación de parcela citado.

3. A fin de facilitar la adjudicación individualizada y evitar proindivisos en la reparcelación a los pequeños propietarios cuyo derecho pudiese no alcanzar a la parcela mínima de 1.000 m² antes descrita, junto con el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse un Estudio de Detalle que en una o varias manzanas calificadas EAM ordene parte o la totalidad de la edificabilidad prevista por el Plan Parcial en forma de bloques lineales con espacio libre privado

vinculado. En estas condiciones, la superficie mínima de parcela podrá ser de 300 m² y no regirán las limitaciones de separación a lindes laterales previstas en el art. 21, debiendo ajustarse la edificación a los volúmenes definidos en el Estudio de Detalle.

4. En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m² para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Edificación de la parcela en que se ubique, de la que podrá segregarse simultánea o posteriormente.

Artículo 20. Separación a alineación exterior.

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, sin limitaciones, o retirarse todo o parte del paramento de fachada de la alineación exterior.

2. Las parcelas que tengan un frente calificado como "zona de alineación exterior vinculante", deberán adosar la edificación al linde exterior en una longitud no menor del 50% del linde exterior en parcelas de más de 2.000 m² de superficie y en una longitud no menor del 40% del linde exterior en parcelas de menos de 2.000 m² de superficie. La edificación que se adose obligatoriamente a linde exterior deberá tener un mínimo de 4 plantas a este linde, pudiendo retirarse las plantas 5ª y siguientes, todo ello a fin de preservar la configuración espacial del espacio público urbano diseñado en el Plan.

Artículo 21. Separación a lindes laterales de parcela.

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a $0,30 \times h$, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m. Cuando a través de los paramentos de fachada recayentes a lindes laterales ventilen e iluminen exclusivamente escaleras, baños y cocinas, estas distancias podrán reducirse, respectivamente, a $0,25 \times h$ y 4,50 m.

2. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada una de ellas, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en cada una de ellas se cumplan estas reglas de separación.

3. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones no residenciales como locales comerciales, garajes, almacenes, cuartos de maquinaria o vestuarios, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25 % del linde al que se adosa. Estas

edificaciones adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 4,50 m. medidos en el punto medio del frente al linde. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela recayente a vía pública.

Artículo 22. Accesibilidad de las parcelas.

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 8 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 5 metros para los de tránsito peatonal, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad y del cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios en cuanto al acceso de vehículos de extinción. Cuando el único tránsito rodado sea de acceso a aparcamiento, no se considerará vial de tránsito rodado.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, 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 10 m.

Artículo 23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será superior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y, en todo caso, no menor de 10 m. Esta distancia se medirá 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. Podrá reducirse esta distancia a 1/3 de la altura de cornisa mayor, con un mínimo de 5m., cuando a los paramentos enfrentados recaigan únicamente cocinas, baños, escaleras, oficinas, almacenes o cuartos técnicos de la edificación.

2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

Artículo 24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, será de 10 plantas según lo dispuesto en el artículo 9.3 de las presentes ordenanzas.

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:

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.50
2	8.40
3	11.30
4	14.20
5	17.10
6	20.00
7	22.90
8	25.80
9	28.70
10	31.60

Correspondiendo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 2.90 \times Np$$

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

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

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.50
2	8.80
3	12.10
4	15.40
5	18.70
6	22.00
7	25.30
8	28.60
9	31.90
10	35.20

Correspondiendo a la siguiente fórmula:

$$Ch = 5.50 + 3.30 \times Np$$

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

4. Porches y soportales:

Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 6,50 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,00 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. Se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el artículo 5.39 de las NN.UU. del Plan General, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los artículos 9.4, 9.5 y 11.2 de las presentes Ordenanzas.

Las alturas de cornisa resultantes de la edificación proyectada con porche o soportales, si el uso dominante de las plantas superiores es residencial, se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6.50 + 2.90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros y Np del número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Si el uso dominante de las plantas superiores es terciario, la altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6.50 + 3.30 \times N_p$$

Donde H_c y N_p tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

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

5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 75% (setenta y cinco por ciento). En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

5.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván que computará a efectos de edificabilidad en las porciones de altura libre superior a 1,80 m. 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% 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 1,80 metros.
- d) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernarios, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.

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 ó de sus sistemas mecánicos de aspiración, siempre que su superficie total en cada unidad de vivienda no exceda 60 m². Si se supera esta superficie, los desvanes contarán con iluminación y ventilación independiente de la planta inferior.

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

5.3. Además de las construcciones antes señaladas, se admitirán, con carácter general, los elementos previstos en el artículo 5.46 de las NN.UU. del Plan General.

6. 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 podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición con la parcela libre cuando exista un nivel superior pisable del semisótano, todo ello, sin perjuicio de permitir la adecuada iluminación y ventilación lateral.

En parcelas en que se alcance el 80% de ocupación, en virtud de lo previsto en el artículo 18.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela, no siendo necesario, en este caso, contemplar taludes ni transiciones entre la parcela libre y el techo del semisótano.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM), sujetos a las condiciones del art. 16 de estas Ordenanzas.

7. 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.

8. Cuerpos y elementos salientes:

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

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 80 cms. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cms.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 25 cms.

b) 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, con las condiciones de cálculo del artículo 5.22.3 de dichas normas.

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

Artículo 25. Garajes y construcciones auxiliares.

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m² y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes 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 24.7 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 4 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 los artículos 20 y 21 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. sólo 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 y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 20% de su longitud.

4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Artículo 26. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.

1. Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 metros medidos desde la superficie de los espacios libre de parcela, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público serán macizos y de una altura obligatoria de 1,20 metros sobre la rasante de la acera, debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con una altura de 3,25 m. medidos, también, sobre la rasante de la acera. La parte maciza de los cerramientos tendrá tratamiento homogéneo con los materiales de fachada. En estos cerramientos exteriores podrán ubicarse los pasos o entradas a la parcela que se precisen, sin limitaciones específicas, pero no podrán superar la altura máxima de 3,25 m. antes reseñada.

2. Cuando a un espacio libre privado de parcela recaigan viviendas que no tengan fachada a un espacio libre público o a un vial público, los cerramientos de parcela contarán, obligatoriamente, con un paso apto para entrada de vehículos de extinción de incendios, de una anchura mínima de 4 m. y sin limitación de altura. La ordenación del espacio libre privado de parcela permitirá la maniobrabilidad y acceso a fachada interior de los vehículos de extinción de incendios, con anchura de paso libre de obstáculos de 4 m. y radio de giro mínimo, medido en el eje, de 10 m.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "EDIFICACION EN BLOQUE DE USO MIXTO" (EBM)

Artículo 27. Edificabilidad.

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiadas expresamente en el plano B.1 del Plan Parcial y que suponen, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T), lo siguiente:

<u>manzana</u>	<u>superficie total de dominio privado (m²)</u>	<u>superficie de parcela edificable(m²)</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	
			<u>m2R</u>	<u>m2T</u>
12	3.603	2.144	14.430,00	2.144,00
13	2.959	1.621	10.850,00	1.621,00
14	2.012	1.146	7.642,00	1.146,00
15	1.892	1.114	7.426,00	1.114,00
16	1.620	1.184	13.369,00	1.003,50
TOTALES	12.086	7.209	53.717,00	7.028,50

Artículo 28. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

2. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable y el resto de parámetros de la edificación se ajustará a las alineaciones definidas en el plano B.1, salvo modificación a través de Estudio de Detalle.

Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.00 + 2.90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

En las manzanas números 12, 13, 14 y 15, la edificación tiene un número máximo de 8 alturas sobre rasante, debiendo la última planta tener tratamiento de ático y retirarse 3 m. de la fachada a vial público, de acuerdo con la alineación de edificación contenida en el plano B.1 del Plan Parcial.

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial la altura de cornisa se establecerá en función de la fórmula:

$$Hc = 5.00 + 3.30 Np.$$

Donde Hc y Np tienen los significados antes señalados.

3. Tolerancia de alturas:

Se admite la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en el Plano B.1, debiendo tratarse las medianeras vistas con calidades análogas a fachada.

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

Se admitirán las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no computarán a efectos de edificabilidad, así como depósitos y otras construcciones e instalaciones previstas en el artículo 5.46 de las NN.UU. del Plan General.

5. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana. Cuando se construyan sótanos bajo los espacios libres de parcela se estará a lo establecido en el art. 16 de estas Ordenanzas.

No se permite la construcción de semisótanos.

6. Planta Baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 m. sobre la cota de referencia, ni a más de 5.00 m. en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU. del Plan General.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Valencia.

7. Cuerpos y elementos salientes:

a) Sobre la alineación exterior se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá

alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviendo de entrante.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cm.

b) Para las definiciones de los anteriores elementos se estará a lo dispuesto en las NN.UU. del Plan General.

c) Sobre las alineaciones de fachada recayentes a espacio libre privado no se permite ningún cuerpo saliente.

d) Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

e) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 50% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

f) Se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

8. Construcciones en patio o espacio libre de parcela:

Serán de aplicación las reglas establecidas en el art. 25, apartados 3 y 4 de estas Ordenanzas.

9. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias:

Para los cerramientos de parcela y condiciones de accesibilidad para emergencias se estará a lo dispuesto en el art. 26 de estas Ordenanzas.

Artículo 30. Otras condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos y viales públicos.

CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "SERVICIO PUBLICO ESTRUCTURAL E/SP*"**Artículo 31. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima cerrada en la parcela que constituye esta calificación será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,2 m²/m² a su superficie. Por su carácter dotacional, esta edificabilidad es adicional y complementaria a la prevista para las zonas de calificación EAM (Edificación Abierta de Uso Mixto) y EBM (Edificación en Bloque de Uso Mixto).

Artículo 32. Condiciones de la parcela y edificación.

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

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

3. Se podrá adosar edificación a la alineación exterior.

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

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

Artículo 33. 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.

CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.

Artículo 34. Condiciones particulares de la calificación "Servicio Público, Aparcamiento", SP-7.

1. El uso admitido en esta calificación es exclusivamente el de aparcamiento público. En la parcela calificada SP-7 junto a la estación de metro de la c/ Emilio Baró se admitirán, excepcionalmente, los usos Tco.1a y Tof y, alternativamente al de aparcamiento, el uso escolar.

2. En las parcelas con esta calificación ubicadas junto a la Ronda Norte y junto al estadio del "Levante U.D.", el tratamiento será de aparcamiento en batería al aire libre, con arbolado de sombra y pasos peatonales integrados con el fin de asegurar la continuidad de las aceras y viario peatonal existentes en el entorno inmediato.


3. En la parcela calificada SP-7 junto a la c/Emilio Baró se podrá construir un estacionamiento de vehículos , con un máximo de 5 plantas sobre rasante más semisótano (en su caso) y sótanos sin limitación específica. La edificación dispondrá de un tratamiento de fachada decuado al entorno.

Artículo 35. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras

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 último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos. Se exceptúan de esta obligación las aceras de anchura inferior a 3,50 m., salvo que por el trazado de redes de servicios sea viable su colocación.

Artículo 36. Jardinería mínima en suelos dotacionales.

Un porcentaje mínimo del 35% de la superficie libre de parcela del suelo calificado "EC. Escolar" en este Plan Parcial, deberá tener tratamiento obligatorio de jardín con arbolado de sombra.


 AJUNTAMENT DE VALENCIA
 SERVISI DE PLANNAMENT
 Oficina Tècnica de Planejament

11 DES. 2007

REGISTRE D'ENTRADA Nº



Valencia, 14 de Octubre, 1.997

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

**ARTICULOS DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS QUE SUFREN VARIACION
RESPECTO A LA VERSION DE FECHA 22 DE JULIO DE 1.996.**

Artículo 4. Calificación de suelo.

Ap. 3.

Artículo 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

Ap. 2.3, 3.2 y 5.4.

Artículo 11. Estudios de Detalle.

Ap. 1, 2 y 5.

Artículo 13. Proyectos de Urbanización.

Ap. 5.

Artículo 16. Reserva de aparcamiento.

Ap. 2, 3 y 4.

Artículo 17. Edificabilidad.

Artículo 23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

Ap. 1.

Artículo 24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Ap. 5.

Artículo 27. Edificabilidad.