

**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
Secretaría General**

*Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de la homologación y plan parcial del sector denominado Benicalap Norte del PGOU de Valencia.*

**ANUNCIO**

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 25 de febrero de 2002, por la que se aprobó definitivamente la homologación y plan parcial del sector denominado Benicalap Norte del PGOU de Valencia.

Visto el expediente relativo a la homologación y el plan parcial del sector denominado Benicalap Norte del municipio de Valencia y de conformidad con los siguientes,

**Antecedentes de hecho**

**Primero**

El proyecto se sometió a información pública, a instancias de la mercantil Gestión Urbanizadora Valenciana, S. L., a través del procedimiento simplificado establecido en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron diversas alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de julio de 2000. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 26 de octubre de 2001.

**Segundo**

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

**Tercero**

El municipio de Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988.

**Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2001, informó favorablemente la Homologación y Plan Parcial del Sector Benicalap Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, proponiendo su aprobación definitiva.

**Fundamentos de derecho**

**Primero**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU) y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 29 de marzo de 1996.

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y en la Instrucción de Homologación 1/1996 de 23 de enero.

**Segundo**

El objeto del proyecto es la homologación modificativa y la ordenación pormenorizada del sector denominado Benicalap Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. En dicho planeamiento se clasifica el sector objeto de la actuación como suelo urbanizable no programado, con la denominación concreta NPR-I, de uso preferente el residencial.

1. La homologación modificativa conlleva las siguientes alteraciones respecto del planeamiento vigente:

	Sup. sector (m <sup>2</sup> s)	Red primaria (m <sup>2</sup> s)	Sup. total (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Viviendas (Núm./Ha)	Densidad (Viv./Ha)
PGOU	213.000	34.500	247.500	170.400	1.172	55
Iniciativas Valencianas, S.A.	203.141	24.636	227.777	162.512	1.279	63

• En lo que respecta a las superficies se procede a detraer de la superficie computable del sector los suelos que se clasifican como urbano por sentencia judicial (18.618 m<sup>2</sup>); al mismo tiempo se incluyen la calle Pintor Matarana hasta el eje y los terrenos del Proyecto de Ronda Norte no desarrollados por el Ministerio de Fomento.

• La edificabilidad definida no es exclusivamente residencial, ya que se establece una edificabilidad terciaria de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad industrial de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

2. En la red estructural se aprecian las siguientes cuestiones: Se procede a definir como integrantes de la red primaria o estructural de terrenos dotacionales públicos aquellos suelos que el planeamiento vigente califica como sistema general, en concreto los referidos a la red viaria.

Se define el núcleo denominado «Alquerías del Núcleo Rural Barracas de Lluna» como área de protección, manteniéndose las edificaciones existentes, así como la trama de caminos del entorno.

3. En cuanto a la ordenación pormenorizada, es de aplicación la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por lo que el cálculo de estándares dotacionales se efectúa de conformidad con el artículo 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Se observa el cumplimiento de los estándares de red secundaria en el siguiente resumen:

Dotaciones	Dotaciones red secundaria			Total (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)
	Zona verde (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)	Docente (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)	Otras (m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)	
LRAU	15	20		35
Iniciativas Valencianas, S.A.	19,63	14,88	0,9	35,41

**Tercero**

En lo relativo al cumplimiento de los estándares que se definen en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, efectuado estudio comparativo, se observa que se cumplen los estándares mínimos establecidos en los artículos 17 y 22 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. No son exigibles las disposiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana al encontrarse en tramitación la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benicalap Norte, antes de la entrada en vigor del mismo, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Cuarto**

La propuesta es correcta desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat y no se encuentra en contradicción con las disposiciones legales de aplicación, en los términos establecidos en el artículo 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Además, la potestad municipal de planeamiento, en el caso que nos ocupa, se ha ejercido de acuerdo con los fines señalados en el artículo 2 de la LRAU justificada para los intereses públicos en criterios de racionalidad y proporcionalidad.

**Quinto**

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y de conformidad con la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

#### Resuelvo

Aprobar definitivamente la homologación y plan parcial del sector denominado Benicalap Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veinticinco de febrero de dos mil dos.-El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a treinta de mayo de dos mil dos.-El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

#### Ordenanzas reguladoras

##### Índice

##### Título primero

Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1. Alcance y ámbito de las ordenanzas reguladoras.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.

Artículo 3. Vigencia y revisión del plan parcial.

##### Título segundo

Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1.º Calificación de suelo y usos.

Artículo 4. Calificación de suelo.

Artículo 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

Artículo 6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Artículo 7. Cesiones de aprovechamiento.

Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.

Artículo 8. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A).

Artículo 9. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona B» (EDA-B).

Artículo 10. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Áreas y enclaves industriales» (IND-1).

Artículo 11. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Vivienda unifamiliar agrupada Casos de Poble» (UFA-1).

Artículo 12. Estudios de detalle (condiciones generales).

Artículo 13. Gestión urbanística del plan parcial.

Artículo 14. Proyectos de urbanización.

##### Título tercero

Normas de edificación

Capítulo 1.º Condiciones generales.

Artículo 15. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 16. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

Artículo 17. Reserva de aparcamiento.

Capítulo 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A).

Artículo 18. Edificabilidad.

Artículo 19. Condiciones de la parcela.

Artículo 20. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Capítulo 3.º Condiciones particulares de la calificación «Edificación abierta-subzona B» (EDA-B).

Artículo 21. Edificabilidad.

Artículo 22. Condiciones de la parcela.

Artículo 23. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 24. Otras condiciones funcionales de la edificación.

Capítulo 4.º Condiciones particulares de la calificación «Áreas y enclaves industriales» (IND-1).

Artículo 25. Condiciones de la parcela.

Artículo 26. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 27. Condiciones estéticas.

Artículo 28. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Capítulo 5.º Condiciones particulares de la calificación «Vivienda unifamiliar agrupada Casos de Poble» (UFA-1).

Artículo 29. Condiciones de la parcela.

Artículo 30. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 31. Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 32. Dotación de aparcamientos.

Artículo 33. Condiciones funcionales y estéticas de las edificaciones protegidas.

Capítulo 6.º Condiciones particulares de las vías públicas y de los suelos dotacionales.

Artículo 34. Arbolado en el viario público de aceras.

Artículo 35. Jardinería mínima en suelos dotacionales.

#### Plan parcial Benicalap Norte 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 1 Benicalap Norte, 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 1988 («Boletín Oficial del Estado» de 14 de enero de 1989 y «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» 16 de enero de 1989).

##### 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 LRAU que contienen las presentes ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 24 de noviembre de 1994.

##### 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 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.1 (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

- El límite del sector establecido por el Plan General de Valencia, modificado por la homologación a la LRAU.

- 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 (m<sup>2</sup>R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m<sup>2</sup>T).

2. Para las parcelas privadas edificables de uso dominante residencial el presente plan parcial adopta dos calificaciones, con la denominación de «Edificación abierta» (EDA) y «Vivienda unifamiliar» (UFA). La regulación general de estas zonas se ajusta a la establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, sin perjuicio del desarrollo complementario a través del establecimiento de ordenanzas de tipo particular para aquellos aspectos de detalle que requiera la ordenación propuesta. Dentro de la zona de edificación abierta se definen dos subzonas, atendiendo a la diferente regulación de los parámetros edificatorios: Edificación abierta-subzona A. (EDA-A), que corresponde a las manzanas 3, 12 y 14; y edificación abierta subzona B (EDA-B), que corresponde a las manzanas 4 a 11 y 13. La zona de vivienda unifamiliar se equipara a la subzona vivienda unifamiliar agrupada del tipo Casos de Poble (UFA-1) definida en el artículo 6.27 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Además de estas parcelas calificadas EDA y UFA, el plan califica un suelo de uso dominante industrial «Industrias y almacenes» (IND), perteneciente a la subzona «Áreas y enclaves industriales» (IND-1) definida en el artículo 6.55 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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 indicadas en la tabla siguiente:

-Suelos de dominio y uso público:

3.1. Red viaria.

3.1.1. Estructural .....	45.907,20 m <sup>2</sup> (1)
3.1.2. No estructural.....	55.052,60 m <sup>2</sup>
3.2. Jardines públicos.....	27.915,60 m <sup>2</sup>
3.3. Equipamiento escolar .....	21.167,30 m <sup>2</sup>
3.4. Servicios públicos.....	1.280,90 m <sup>2</sup>
Total suelo de dominio y uso público.....	151.323,60 m <sup>2</sup> 66,44(%)

-Suelo de dominio y uso privado:

3.5. Edificación abierta-subzona A (EDA-A) .....	12.916,40 m <sup>2</sup>
3.6. Edificación abierta-subzona B (EDA-B) ...	44.553,90 m <sup>2</sup>
3.7. Vivienda unifamiliar agrupada (UFA-1).....	12.176,50 m <sup>2</sup>
3.8. Industrial (IND-1).....	6.806,50 m <sup>2</sup>
Total suelo de dominio y uso privado .....	76.453,30 m <sup>2</sup> 33,56 (%)
Superficie calificada NPR .....	203.140,70 m <sup>2</sup>
Superficie de dotaciones estructurales no incluidas en la superficie computable de sector.....	24.636,20 m <sup>2</sup>
Total superficie plan parcial.....	227.776,90 m <sup>2</sup>

(1) No incluye espacios libres 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 3.4 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 las calificaciones «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A) y «Edificación abierta-subzona B» (EDA-B), será el siguiente:

2.1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar (Rpf).

2.2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

-Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

-Campamentos (Tho.2).

-Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo estudio de detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10 (de las NN.UU. del PGOU), deberá justificar

expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136 (de las NN.UU. del PGOU).

b) Industriales y almacenes:

-Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

2.3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

2.4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

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

b) Ind. 1.-Locales industriales compatibles con la vivienda.

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

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

-Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).

-Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

-En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.

e) Rcm.-Uso residencial comunitario.

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

f) Rpf.-Uso residencial plurifamiliar. Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

g) Tco. 1.-Uso comercial compatible con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

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

i) Tof.2.-Locales de oficina.

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

j) Tre.-Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento previo estudio de detalle. k) D.-Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

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

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores,

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

3. El régimen de usos correspondiente a la calificación «Vivienda unifamiliar agrupada Cases de Poble» (UFA-1), será el siguiente:

3.1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (Run).

3.2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

-Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco. 1b; Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).

-Campamentos (Tho.2).

-Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1 a y los Alm.1 b hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

-Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par. id) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3.3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

3.4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.-Almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

b) Ind. 1.-Locales industriales compatibles con la vivienda. Tan sólo se admite en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

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

-En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).

-Bajo espacios libres privados (Par.1b).

-Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Tco.1a.

-Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales).

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente plan parcial, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Tof.2.-Locales de oficina.

Se admiten tan sólo en edificio de uso exclusivo.

g) Tre.-Actividades recreativas.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales).

h) D.-Dotacionales.

Se admite en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

4. El régimen de usos correspondiente a la calificación «Áreas y enclaves industriales» (IND-1), será el siguiente:

4.1. El uso global o dominante en esta zona es el industrial (Ind) y el de almacén (Alm).

4.2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por industria.

b) Terciarios:

-Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3). -Hotelero (Tho).

-Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), educativo (Ded), las categorías de infraestructuras Din. 1, Din.3, Din.4, Din.7 y Din.8 y mercados de abastos y mataderos (Dab). d) Aparcamientos:

-En edificio de uso exclusivo (Par. Id). e) Almacenes:

-Almacenes limitados a zonas industriales (Alm.3). f) Industriales:

-Locales industriales limitados a zonas industriales (Ind.3).

4.3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial o de almacenes asignado a esta zona.

4.4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda. Se admiten en cualquier situación.
- b) Alm.2.-Almacenes enclavados en zonas no residenciales. Se admiten en cualquier situación.
- c) Ind.1.-Locales industriales compatibles con la vivienda. Se admiten en cualquier situación.
- d) Ind.2.-Locales industriales enclavados en zonas no residenciales. Se admiten en cualquier situación.
- e) Par.1.-Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:  
-En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).  
-Bajo espacios libres privados (Par.1b).  
-Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- f) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías. Se admiten en cualquier situación.
- g) Tco.1.-Uso comercial compatible con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- h) Tof.2.-Locales de oficina. Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- i) D.-Dotacionales. Se admiten en edificio de uso exclusivo.

#### **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 Única 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 7. 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 artículo 60.2 de la LRAU, en relación con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Será de cesión al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, a través de la reparcelación correspondiente, el excedente de aprovechamiento, tal como se define en el artículo 60.4 de la LRAU. 2. El aprovechamiento tipo de este sector, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU, es el siguiente:

$$\text{Aprov. tipo} = \frac{\text{Edificabilidad (Aprov. objetivo)}}{\text{Sup. sector} + \text{Sup. red primaria vinculada}} =$$
$$= \frac{162.512,56}{203.140,70 + 24.636,20} = 0,7135 \text{ m.}^2/\text{m.}^2$$

3. La totalidad del ámbito de este plan parcial está 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 NPR 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 artículo 30. La de la LRAU. Estas conexiones exteriores aparecen definidas en el plano B.5 de este plan parcial.

#### **Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.**

##### **Artículo 8. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A).**

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 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, 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) 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. 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 seis en las manzanas 3 y 12, y de nueve plantas en la manzana 14. 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 de cada parcela podrá formar un solo 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. Si el proyecto de edificación se refiere a la totalidad de la manzana no será necesario ningún instrumento de desarrollo del presente plan parcial. Este proyecto de edificación deberá contener un plano de ordenación de la manzana, a escala mínima 1:200, en el 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. En el supuesto de que las manzanas calificadas como EDA-A no sean objeto de petición de licencia de obras unitaria para cada una de las manzanas, se exige un estudio de detalle que defina la ordenación de toda la manzana.

##### **Artículo 9. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona B» (EDA-B).**

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 alineaciones y número de alturas establecidas en el plano B. 1 y 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, 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 será el previsto en el correspondiente plano de ordenación del plan parcial (plano B.1).
4. Las alineaciones de la edificación serán las definidas en el plano B.1 del plan parcial, con las siguientes particularidades:

-Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones exteriores de la edificación -las que se sitúan sobre las alineaciones de manzana- si bien se admiten retranqueos de la edificación respecto a dicha alineación exterior, en todas o algunas plantas, con las siguientes limitaciones: El retranqueo tendrá una profundidad máxima de 3 m y una longitud mínima igual a su profundidad, y la longitud total de retranqueos en un mismo plano de fachada no podrá superar el 25 por ciento de la longitud de dicha fachada.

-En las alineaciones interiores de la edificación -las que recaen al espacio libre interior de la manzana-también se admiten retranqueos de la edificación, en todas o algunas plantas, con las siguientes limitaciones: el retranqueo tendrá una profundidad máxima de 3 m y una longitud mínima igual a su profundidad, y la longitud total de retranqueos en un mismo plano de fachada no podrá superar el 50 por ciento de la longitud de dicha fachada. Por otra parte, desde la alineación interior de la edificación hacia el interior de la manzana, se define un área de movimiento de la edificación, limitada por una alineación paralela a la alineación interior y situada a una distancia de 2 m de aquélla, que constituye el límite interior de las edificaciones.

5. Como consecuencia del empleo del área de movimiento de la edificación no podrá derivarse un aumento de la superficie construida de cada parcela. La medianera con otras parcelas deberá quedar sin retiro a frente de parcela o a patio interior.

#### **Artículo 10. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Áreas y enclaves industriales» (IND-1).**

1. En esta zona de calificación, que engloba una parte de suelo de dominio privado no dotacional del plan parcial, la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el plano B.1 y 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, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. En estas condiciones de ejecución del plan parcial, la edificabilidad global (industrial) en cada manzana no podrá superarse. 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 será de 3, sin perjuicio de la realización de entreplanta, tal como autorizan las ordenanzas de la edificación del plan general. Las alineaciones de la edificación, serán las previstas en el plano del plan parcial (plano B.1).

#### **Artículo 11. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Vivienda unifamiliar agrupada Casas de Poble» (UFA-1).**

1. En esta zona de calificación, que engloba una parte de suelo de dominio privado no dotacional del plan parcial, la edificación se ajustará a las alineaciones vinculantes establecidas en el plano B.1 y 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, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. La edificabilidad global (residencial) no podrá superarse, pudiendo, no obstante utilizar parte de la edificabilidad residencial para usos terciarios no prohibidos por el artículo 5 de estas ordenanzas.

3. El número máximo de plantas sobre rasante será de 2.

#### **Artículo 12. Estudios de detalle (condiciones generales).**

1. Los estudios de detalle deberán cumplir las condiciones generales establecidas en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como las siguientes limitaciones:

-Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción se establecen en los apartados siguientes de este mismo artículo.

-Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el plan.

-En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

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

-En ningún caso a través de estos estudios de detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el plan parcial, 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.

2. En las ordenanzas particulares de cada una de las zonas de calificación urbanística que define el plan parcial, se establecen, en su caso, las condiciones particulares que deben cumplir los estudios de detalle en cada una de las zonas.

#### **Artículo 13. Gestión urbanística del plan parcial.**

El presente plan parcial contiene delimitada una unidad de ejecución única, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la LRAU. Esta unidad de ejecución incluye los terrenos de suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se define en la homologación. Cada clase de suelo integra su propia área de reparto, resultando un aprovechamiento tipo de 0,7135 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para el suelo urbanizable y un aprovechamiento tipo de 1,7756 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para el suelo urbano.

A su vez, el presente plan parcial se acoge a la vía contemplada en el artículo 52.1 .A de la LRAU, en una iniciativa de desarrollo de programa para la ejecución de actuación integrada. El programa diferenciará los costes que deben repercutirse a los propietarios de suelo y a los del suelo urbanizable.

#### **Artículo 14. Proyectos de urbanización.**

1. La unidad de ejecución única 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 integradas en la calificación NPR. Contendrá las conexiones de la actuación, tal como se recoge en el artículo 7 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 LRAU, 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 podrá 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 Única y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas EDA-A y de las subzonas EL\* en la calificación EDA-B. Se situarán, siempre que sea posible, 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 50,00 m<sup>2</sup>, sus dimensiones de 5x10 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 en la calificación EDA-A se trasladará, proporcionalmente, a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.

#### **Título tercero**

#### **Normas de edificación**

#### **Capítulo 1.º Condiciones generales.**

#### **Artículo 15. 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 variada» el contenido del plano B.4 «Red variada» 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 artículo 3.39 de las NN.UU. del plan general, debiendo el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución definir las infraestructuras básicas. Artículo 16. 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-subzona A» (EDA-A), «Edificación abierta-subzona B» (EDA-B), «Vivienda unifamiliar agrupada Casas de Poble» (UFA-1) y «Áreas y enclaves industriales» (IND-1), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes. En las calificaciones EDA-A, EDA-B, UFA-1 e IND-1 serán aplicables, con carácter general, las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones EDA, UFA-1 e IND-1, con las particularidades reguladas en las presentes ordenanzas.

2. El plan parcial efectúa, en principio, una asignación del número de viviendas máximo que se puede construir en cada manzana de uso residencial. La distribución inicial de viviendas por manzana es la que se recoge en la siguiente tabla:

Manzana	Edificabilidad residencial (m2R)	Número de viviendas (Viv.)	Dimensión media de viviendas (m <sup>2</sup> /Viv.)
3	12.419,27	114	108,94
4	17.280,00	160	108,00
5	3.021,60	28	107,91
6	7.218,00	66	109,36
7	16.848,20	156	108,00
8	17.259,10	158	109,23
9	14.975,00	137	109,31
10	10.799,70	100	108,00
11	4.581,10	42	109,07
12	12.077,92	111	108,81
13	5.778,20	54	107,00
14	7.715,60	71	108,67
15-25	12.224,80	82	149,08
Total	142.198,49	1.279	111,18

El número máximo de viviendas posibles a construir en cada una de las parcelas en las que, en su caso, se subdivida una manzana, será el resultado de aplicar la dimensión media de vivienda correspondiente a la manzana según la tabla anterior, a la edificabilidad residencial de la parcela. 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 Excelentísimo Ayuntamiento.

3. Se fija una reserva del 20 por ciento de la edificabilidad total de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública. La concreción de esta reserva se establecerá en el proyecto de reparcelación, en el que, una vez determinadas las fincas resultantes de la reparcelación, se vincularán a este uso las parcelas o edificabilidades que representen un 20% de la edificabilidad total de uso residencial. Con motivo de esta vinculación de destino a viviendas de protección pública, podrá modificarse la asignación inicial de viviendas por manzana que se ha indicado en el apartado 2 de este artículo, siempre que no se incremente el número total de viviendas del plan parcial.

#### Artículo 17. Reserva de aparcamiento.

1. Será de aplicación el capítulo 5.º («De los locales de aparcamiento de vehículos») del título 5.º de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos, aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de fecha 15 de octubre de 1994. En la zona de calificación «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A), 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, 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 EDA-A o espacios libres privados

contiguos a la calificación EDA-B, no será necesario prever capa de tierra para el ajardinamiento en superficie cuando se ocupe menos del 40 por ciento de la superficie del espacio libre de parcela con el aparcamiento en sótano, debiendo tener el 60 por ciento restante de la parcela libre tratamiento ajardinado o recorridos peatonales. Si se rebasa esta ocupación del 40 por ciento de la parcela libre, en la parte que rebase 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 por ciento 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.

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 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 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A).

##### Artículo 18. Edificabilidad.

1. La edificabilidad de cada una de las manzanas que constituyen esta calificación es la que se expresa en la siguiente tabla:

Manzana	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> R)	índice	Edificabilidad terciaria (m <sup>2</sup> T)
		edificabilidad neta residencial (m <sup>2</sup> R/ m <sup>2</sup> s)		edificabilidad neta terciaria (m <sup>2</sup> T/ m <sup>2</sup> s)	
3	5.570,30	2,2296	12.419,27	---	---
12	5.417,20	2,2296	12.077,92	---	---
14	1.928,90	4,0000	7.715,60	0,2550	491,85

2. La edificabilidad de cada parcela será el resultado de aplicar a la superficie de la misma los índices de edificabilidad neta indicados en la tabla anterior.

##### Artículo 19. Condiciones de la parcela.

1. Parcela mínima.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- 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 m<sup>2</sup> antes descrita, junto con el proyecto de reparcelación podrá tramitarse un estudio de detalle que en una o varias manzanas calificadas EDA-A ordene la totalidad de la edificabilidad prevista por el plan parcial. En estas condiciones, la superficie mínima de parcela podrá ser de 200 m<sup>2</sup> y no regirán las limitaciones de separación a lindes laterales previstas en el apartado 4 de este mismo artículo, debiendo ajustarse la edificación a los volúmenes definidos en el estudio de detalle.

2. Ocupación de parcela.

La superficie de suelo ocupada por la edificación será, como máximo, el 50 por ciento de la parcela edificable correspondiente en las manzanas 3 y 12, y el 60 por ciento en la manzana 14. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso público, parcial o total, en función de las características de la edificación proyectada.

3. Separación a alineación exterior.

Podrá adosarse la edificación a la alineación exterior, sin limitaciones, o retranquearse respecto de dicha alineación siempre que se trate de bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

4. Separación a lindes laterales de parcela.

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.

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 cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25 por ciento del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares 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. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

5. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independiente. La distancia 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 ningún caso inferior a 10 m.

**Artículo 20. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula (salvo lo dispuesto en el párrafo 2):

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

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

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	5,30
2	8,20
3	11,10
4	14,00
5	16,90
6	19,80
7	22,70
8	25,60
9	28,50

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 se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano B.1, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

No obstante y en los casos de edificios de uso dominante no residencial que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 3,30 N_p$$

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

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre  $E$  metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde  $E$  viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano B. 1 según la siguiente fórmula:

$$E = 1 + 0,10 N_p$$

Donde  $N_p$  es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano B.1.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano B.1 y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. No se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1.º de las Normas Urbanísticas del PGOU.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al ciento por ciento. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

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

7. Planta baja.

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del PGOU. 8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, no podrá situarse a más de 5.60 metros sobre la cota de referencia.

Por encima de dicho forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos. calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente. o en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

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



- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- 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 cm.
- En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1.e de las Normas Urbanísticas del PGOU con una longitud de vuelo no superior a 100 cm siempre que se cumpla la siguiente condición:
  - La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el plano B. 1 que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la sección cuarta del título quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior sólo se permiten los siguientes elementos salientes:
 

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50 por ciento de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

e) Los cuerpos salientes recayentes acalles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

#### 10. Estudios de detalle.

La ordenación establecida por el plan podrá desarrollarse mediante estudio de detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente, en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU y en el artículo 12 de las presentes ordenanzas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El estudio de detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el plan, ni podrá aumentarse la ocupación de parcela máxima; ambos parámetros se fijan en el artículo 18 de las presentes ordenanzas.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.
- e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 9 en las manzanas 3 y 12 y de 14 en la manzana 14, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

También podrán formularse estudios de detalle con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el plan parcial entre dos o más parcelas, pudiéndose incrementar hasta un 30 por ciento 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. En todo caso, se cumplirán rigurosamente las siguientes reglas:

- Ninguna parcela podrá incrementar su edificabilidad total más de un 30 por ciento de la prevista en este plan parcial (artículo 18 de las ordenanzas).
- 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 (artículos 6.44 y 6.55) aprobada definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de abril de 1997.

### Capítulo 3.º Condiciones particulares de la calificación «Edificación abierta-subzona B» (EDA-B).

#### Artículo 21. 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 (m<sup>2</sup>R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m<sup>2</sup>T), lo siguiente:

Manzana	Superficie total de dominio privado (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> R)	Edificabilidad terciaria (m <sup>2</sup> T)
4	7.556,70	17.280,00	2.171,70
5	1.693,90	3.021,60	534,45
6	4.433,70	7.218,00	1.270,73
7	6.854,10	16.848,20	2.095,88
8	8.093,70	17.259,10	2.167,80
9	5.770,50	14.975,00	1.866,53
10	5.098,20	10.799,70	1.365,23
11	1.166,00	4.581,10	483,53
13	3.887,10	5.778,20	1.059,90
Totales	44.553,90	97.760,90	13.015,75

#### Artículo 22. 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, 12 metros de longitud.
  - c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.
  - d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

#### 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, con las condiciones establecidas en el artículo 9.4 de estas ordenanzas, y sin perjuicio de las modificaciones que pueden instrumentarse mediante estudio de detalle.

#### Artículo 23. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

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

Siendo He 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).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de comisa en metros
1	5,30
2	8,20
3	11,10
4	14,00

Número de plantas	Altura de comisa en metros
5	16,90
6	19,80
7	22,70
8	25,60
9	28,50

La edificación tiene un número máximo de 9 alturas sobre rasante en los bloques que recaen al Bulevar Central y sus prolongaciones por las calles transversales al mismo y un número máximo de 6 plantas en el resto de bloques. Las últimas dos plantas deberán tener tratamiento de plantas retranqueadas y retirarse 3 y 6 m respectivamente 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 se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el apartado anterior para el número de plantas grafiado en el plano B.1, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

### 3. Enrase de comisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de comisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano B.1 según la siguiente fórmula:

$$E = 1 + 0,10 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

### 4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano B.1.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano B.1 y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. No se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1.º de las Normas Urbanísticas del PGOU.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al ciento por ciento. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

### 6. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana. Cuando se construyan sótanos bajo los espacios libres de parcela se estará a lo establecido en el artículo 15 de estas ordenanzas.

### 7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 m sobre la cota de referencia, ni a más de 5,30 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 PGOU de Valencia.

### 8. Cuerpos y elementos salientes.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.

- 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 cm. En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado Le) de las Normas Urbanísticas del PGOU con una longitud de vuelo no superior a 100 cm siempre que se cumpla la siguiente condición:

La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el plano B.1) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la sección cuarta del título quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior sólo se permiten los siguientes elementos salientes:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50 por ciento de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

e) Los cuerpos salientes recayentes acalles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

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

### 9. Estudios de detalle.

La ordenación establecida por el plan parcial podrá remodelarse mediante estudio de detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente, en el artículo 2.15 de las Normas

Urbanísticas del PGOU y en el artículo 12 de las presentes ordenanzas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El estudio de detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el plan a cada una de las manzanas (artículo 21 de las presentes ordenanzas), ni podrá reducirse la superficie de los jardines privados señalados por el plan en el plano B. 1. No obstante, 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.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de comisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.
- e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 9, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor. Se procurará que exista una gradación descendente de alturas desde las edificaciones que recaen al Bulevar Central hacia las que se sitúan sobre las calles paralelas al Bulevar.
- h) Se podrá redistribuir el número de viviendas entre varias manzanas completas, respecto del número de viviendas asignado inicialmente a cada manzana en el artículo 16 de las ordenanzas, siempre que no se incremente el número total de viviendas.
- i) Se admitirá la implantación de otras tipologías edificatorias siempre que la remodelación tipológica esté justificada por razones de soleamiento, ventilación, orientación o distribución interior de las viviendas y que, en todo caso, se mantengan las alineaciones de la edificación sobre la alineación exterior de manzana en aquellas alineaciones que recaen al Bulevar Central y a las calles paralelas al mismo.
- j) El estudio de detalle definirá las alineaciones de la nueva edificación proyectada, quedando sin efecto la línea que marca el límite máximo del área de movimiento de la edificación grafiada en los planos de ordenación del plan parcial. No obstante, y para permitir una mayor riqueza compositiva de los volúmenes edificados, el estudio de detalle podrá definir una nueva línea límite de movimiento de la edificación adaptada a la nueva ordenación de volúmenes.

#### 10. Construcciones en patio o espacio libre de parcela.

- a) Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de 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 23.7 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.
- b) Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones definidas para la edificación con carácter general en el presente artículo.
- c) 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 por ciento de su longitud.
- d) Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.), no computarán a efectos de volumen y ocupación.

#### 11. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias.

- a) Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2 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 tendrán 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.
- b) Cuando aun 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 un ancho mínimo de 5 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 5 m y radio de giro mínimo, medido en el eje, de 11 m.

#### Artículo 24. Otras condiciones funcionales de la edificación.

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos y viales públicos. No tendrán esta consideración los posibles retranqueos con tratamiento de, fachada previstos en el artículo 9.4.
2. Las fachadas recayentes a espacios libres de parcela deberán tener tratamiento y acabado superficial como las fachadas recayentes a viales o espacios libres públicos.

#### Capítulo 4.º Condiciones particulares de la calificación «áreas y enclaves industriales» (IND-1).

#### Artículo 25. 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 serán, como mínimo, de 10 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10x15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y c aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo e) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

##### 2. Parámetros de emplazamiento.

- a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 por ciento.
- b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

#### Artículo 26. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.
- b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.
- c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de

aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1.º de las Normas Urbanísticas del PGOU. e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del PGOU.

- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- g) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del PGOU.
- h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

#### **Artículo 27. Condiciones estéticas.**

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano. Artículo 28. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales. Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del PGOU.

#### **Capítulo 5.º Condiciones particulares de la calificación «Vivienda unifamiliar agrupada Cases de Poble» (UFA-1).**

#### **Artículo 29. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados,
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo e) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### **2. Parámetros de emplazamiento.**

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

-La edificación se ajustará a las alineaciones definidas con carácter vinculante en el plano B.1. No obstante, se admiten excepciones en estas alineaciones vinculantes, con objeto de permitir accesos hacia el interior de la parcela, siempre que tengan una anchura inferior a 4 m, y los entrantes que se regulan en el apartado 5.e.3 del artículo 30 de las presentes ordenanzas.

-Se podrán situar edificaciones sobre alineaciones de manzana no definidas con carácter vinculante.

-La profundidad edificable de las edificaciones que se indica en el plano B.1 no tiene carácter vinculante. En cada parcela, se situará la edificación que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad neto de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  a la superficie de la parcela, respetando el resto de condiciones exigidas en estas ordenanzas.

-Se fija una ocupación máxima de parcela del 60 por ciento, por lo que la superficie mínima de Espacios Libres privados deberá ser igual o superior al 40 por ciento de la superficie de la parcela.

-Las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por

el plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

-Se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.
- b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
- c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.
- d) 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 por ciento de su longitud.
- e) Se permiten los aparcamientos situados en superficie o bajo el espacio libre de edificación en el interior de la parcela. 3. Cerramientos de parcela. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

#### **Artículo 30. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El número de plantas máximo es de 2, con una altura decomisa máxima de la edificación de 7 m.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1.º de las normas urbanísticas del PGOU. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU), y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución; asimismo, los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al ciento por ciento.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. No se permite la construcción de semisótanos.

4. Planta baja.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. 5. Cuerpos y elementos salientes.

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

- a1) En fachadas recayentes acalles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

- a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:
  - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.  
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

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

c) Los cuerpos salientes podrán situarse en la planta primera,

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

e) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

e1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

e2) El retiro no será menor de 2 metros,

e3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, 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.

f) En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las Ordenanzas Generales del PGOU (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5).

**Artículo 31. Condiciones funcionales de la edificación.**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos. Artículo 32. Dotación de aparcamientos.

En las edificaciones existentes que se protegen, que están grafiadas en el plano B.1 como «Edificación protegida-nivel 3», no será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el artículo 17 de las presentes ordenanzas.

**Artículo 33. Condiciones funcionales y estéticas de las edificaciones protegidas.**

Las edificaciones protegidas que se señalan en el plano B.1 como «Edificación protegida-nivel 3», en cuanto a las condiciones funcionales y estéticas de la edificación quedan sujetas al régimen de protección regulado en el artículo 3.68 de las NN.UU. del plan general para este nivel de protección y en el Catálogo de Bienes Protegidos que se acompaña como anexo de las presentes ordenanzas. Capítulo 6.º Condiciones particulares de las vías públicas y de los suelos dotacionales públicos.

**Artículo 34. 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 este 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 35. Jardinería mínima en suelos dotacionales.**

Un porcentaje mínimo del 35 por ciento 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.

Valencia, a trece de septiembre de dos mil uno- El arquitecto director,  
Alejandro Escribano.