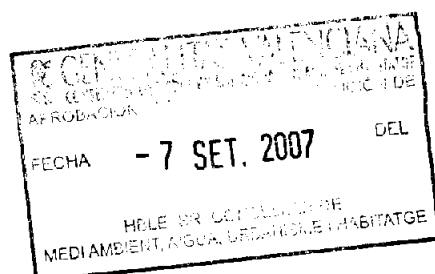


**HOMOLOGACION del PGOU de VALENCIA.
Normas Urbanísticas Zona de Ordenación
Urbanística Terciaria R-C**



1.- NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ORDENACIÓN TER R-C (RECRATIVO-COMERCIAL).

Dadas las características específicas y singulares del edificio a ubicar en la parcela T-3, se desarrollan a continuación las normas urbanísticas de la nueva zona de ordenación prevista para esta manzana.

1. DEFINICIÓN

Se constituye la presente calificación para regular una sub-zona terciaria cuyo carácter específico consiste en la coexistencia de los usos terciarios que con carácter general se establecen en el Capítulo VI de las normas urbanísticas del Plan General y la actividad deportiva y recreativa asociada a la practica del esquí en recinto cerrado y climatizado.

Las servidumbres que conlleva la disposición de un complejo de estar característico y su relación con los demás usos son las que hacen imprescindible la regulación contenida en este apartado.

Dentro de esta subzona se distinguen dos áreas: Recreativa-Comercial y Complejo Pista de Nieve.

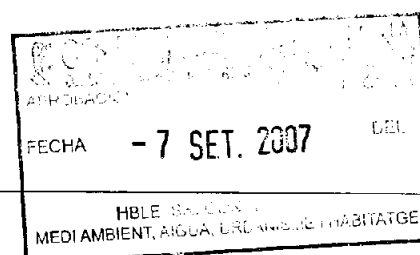
2. ÁMBITO

Se ciñe estrictamente y exclusivamente a la totalidad de la manzana denominada como T-3 en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

3. USOS

Los usos autorizados son:

1. Todos los que con carácter general se autorizan para la calificación TER-3 en la normativa urbanística del Plan General.
2. Específicamente el uso dotacional deportivo (**Dep**) destinado a la practica del esquí y actividades asociadas en recinto cerrado y climatizado, que en lo sucesivo denominaremos (**Depn**)



4. CONDICIONES de la PARCELA y de la EDIFICACIÓN

Se establece las siguientes condiciones específicas.

4.1. Condición de la parcela

La parcela señalada con esta zona de ordenación urbanística, T-3, abarca la totalidad de la manzana, siendo este su ámbito mínimo e indivisible.

4.2. Parámetros de emplazamiento

- Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.
- No se establece ningún retranqueo mínimo a las alineaciones exteriores.
- Las alineaciones interiores no vinculantes que figuran en la normativa gráfica anexa podrán modificarse en el proyecto sin que ello suponga incremento de la edificabilidad total.

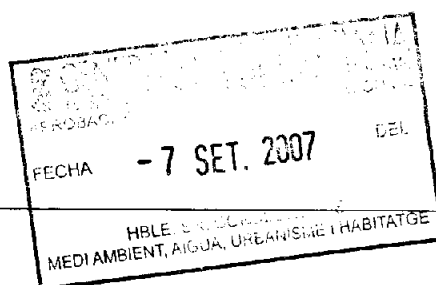
5. CONDICIONES VOLUMEN y FORMA de la EDIFICACIÓN

5.1. La edificación deberá concretarse necesariamente en un proyecto unitario para la totalidad de la parcela.

5.2. Las alturas máximas de cornisas son las señaladas en los esquemas gráficos adjuntos a estas normas que quedan resumidos de la siguiente manera:

- | | |
|--|--------|
| - Altura máxima de cornisa general, | 29,60m |
| - Altura máxima de cornisa para las áreas de uso Depn | 52,00m |

La altura máxima libre de planta para los espacios del uso **Depn** será de 15m.



5.3. Número plantas

El número máximo de plantas, incluida la baja, sobre rasante será de 5.

Las alturas de plantas resultantes para cada área (de proyecto) de la edificación podrán variar libremente debiendo cumplir, en todo caso, las alturas mínimas establecidas en el Plan General y las máximas aquí señaladas.

5.4. Sótanos y Semisótanos

1. Se podrán disponer ocupando la totalidad de la parcela.
2. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a más de 4 metros por debajo de la cota de referencia.
3. Asimismo la cota inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 m ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.

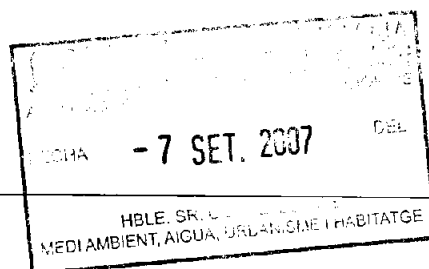
5.5. Espacios de Circulación

Los pasillos generales de circulación de público tendrán una anchura mínima libre de paso de 3m, una altura libre mínima de 3,50m y su superficie construida resultará computable al 50% de su extensión.

5.6. Areas de Uso Depn

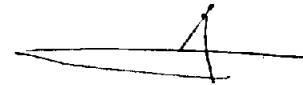
Se establecen dentro de esta áreas dos tipos de superficies:

- a. Las destinadas específicamente a la practica del esquí y practicas asociadas en un recinto único cerrado y climatizado (zona fría). En estos áreas se computará 1m² por cada 10m² de superficie medida en proyección horizontal.



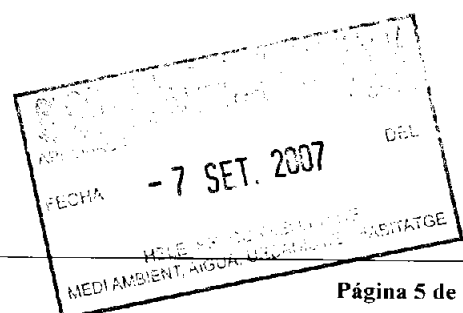
- b. El resto de espacios complementarios y necesarios, es decir espacios de recepción, vestuarios y aseos, almacenes de material, oficinas y locales técnicos de maquinaria y demás elementos complementarios al funcionamiento del Complejo. Estas áreas computarán con arreglo a lo establecido en las normas urbanísticas con carácter general.

Valencia, Junio de 2007



Francisco J. Avila Fernández

Arquitecto



FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-RC			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO.
TERCIARIO-RC según HOMOLOGACIÓN PGOU Valencia Sector "Fuente San Luis"			TER-RC
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
T-3	77.759 m2	74.259 m2 techo.	
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	

REG. GENERAL DE URBANÍSTICA
 COM. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 APROBADO
 FECHA - 7 SET. 2007 DEL
 PL. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 MEDI AMBIENT. DE L'URBANISME I HABITATGE