

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Area de Urbanismo y Medio Ambiente  
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
sobre publicación de las normas urbanísticas  
del P.E.R.I. en la avenida Tomás de Sala, calle Soria  
e Ingeniero José Sirera, de I átemela.*

**ANUNCIO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril, se publican las presentes ordenanzas, que fueron aprobadas definitivamente, junto al P.E.R.I de la avenida Tomás de Sala, calle Soria e Ingeniero José Sirera, de Valencia, por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, mediante resolución de 10 de noviembre de 1994, y que se transcriben literalmente a continuación:

**Plan especial de reforma interior en suelo urbano calle Dr. Tomás Sala, calle De Soria y calle Ingeniero José Sirera.**

**Capítulo 1. Disposiciones generales**

**Artículo 1. Alcance y contenido.**

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta al amparo de lo previsto en el Artículo 85 de la Ley del Régimen del Suelo N Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio) y su alcance y contenidos se ajustará, en todo momento, a las previsiones del Artículo 2.8 (Planes Especiales de Reforma Interior) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

**Artículo 2. Objeto.**

El presente Plan Especial tiene por objeto la reordenación urbanística de una pequeña superficie de terrenos incluidos en la categoría del suelo urbano del Plan General con objeto de aumentar la dotación urbanística de espacios libres, con incremento de la destinada a jardines en el Plan General, así como mejorar las condiciones ambientales y estéticas del espacio urbano.

**Artículo 3. Ámbito**

La delimitación de los terrenos que son objeto de ordenación por el presente Plan Especial está integrada por los siguientes límites: al Norte el límite del Suelo Urbano constituido por una línea paralela a la alineación de edificación correspondiente a la Avda. Tomas de Sala, situada a 12 m. de distancia de dicha alineación, al este, una línea paralela al eje de la calle de Soria y a una distancia 19,80 m. del paramento de la edificación extrema prevista en el Plan General; al sur, una línea coincidente con el eje de la calle Ingeniero José Sirera con un quiebro en la parte Este situado a 30 m. de distancia de la delimitación anterior; Al Oeste una línea, sensiblemente paralela al eje de la calle San Marcelino, coincidente con la medianera y su prolongación del edificio ya construido.

**Artículo 4. Complementariedad Normativa**

En todo lo no previsto específicamente en las Normas de este Plan Especial se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística que sea de aplicación y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Se aplicarán especialmente las Normas relativas a la ejecución del planeamiento en suelo urbano, Ordenanzas Generales de la Edificación y Ordenanzas Particulares de Edificación en el Ámbito del P.E.R.I.

**Artículo 5. Usos**

1. El uso global o dominante es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

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).
- 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).

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.

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.  
Solo podrán ubicarse n 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 independiente 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 s 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).

La ocupación del subsuelo de la zona publica comprendida entre los bloques señalados con las letras B y C en los planos de ordenación del Plan Especial y de la zona comprendida entre el bloque A y la prolongación de la calle San Pío X se otorgará mediante mera autorización siempre que la mayoría de plazas se vincule a las edificaciones colindantes y se de cumplimiento a la reserva mínima establecida por las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par. 1c)
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d)

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 tercera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. 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 admiten 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 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 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.

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% 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.

**Artículo 6. Condiciones de la Parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La edificación en las parcelas señaladas con las letras B y C en los planos de ordenación del Plan Especial deberá ser objeto de un proyecto básico unitario, a fin de que ambos edificios tengan idéntica configuración formal. Que deberá presentarse en el Ayuntamiento de Valencia para solicitar licencia de edificación en cualquiera de dichas parcelas, sin que se permita ninguna subdivisión de las mismas para ser edificadas de forma fragmentada.

b) La edificación en la parcela señalada con la letra A se ajustará a lo dispuesto en el Art. 6.24.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

2. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de las parcelas edificables se ajustará en planta baja a las alineaciones definidas en los planos de ordenación de este Plan Especial. En las plantas superiores la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo en los bloques señalados con las letras B y C, que podrán retranquearse en la forma que se determina en el artículo siguiente de estas normas.

**Artículo 7. Condiciones, volumen y forma de los edificios.**

1. En la parcela señalada con la letra A del Plan Especial se podrá elevar un total de 11 plantas sobre rasante, (incluida la baja) tal como se figura en el plano número cinco de este Plan Especial (Plano de Usos y Altura).

2. En las parcelas señaladas con las letras B y C del Plan Especial se podrá elevar un número máximo de 18 plantas de altura (incluida la baja) en cada una de ellas, siendo admisible que en el proyecto se desarrolle un número de plantas menor, siempre y cuando dicho número sea el mismo para las dos edificaciones proyectadas en ambas parcelas.

3. La máxima altura de comisa de la edificación será la deducida de la aplicación del art. 6.25.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, en función del número de plantas autorizado en la parcela A y del que definitivamente se aplique en las parcelas B y C.

4. La edificación en plantas superiores a la baja en los bloques señalados con las letras B y C en los planos de ordenación del Plan Especial podrá retranquearse de la alineación exterior señalada en dichos planos, siempre y cuando el contorno exterior de la edificación resultante en cada planta quede incluido entre dichas alineaciones exteriores y unas líneas paralelas a las mismas situadas a cinco metros de distancia hacia el interior de cada parcela que también quedan grafiadas en los planos de ordenación del Plan Especial.

4. La edificabilidad total de la Parcela señalada con la letra A será la que se derive de la aplicación de los parámetros de emplazamiento y volumen que para la misma establece el presente Plan Especial.

La edificabilidad total de cada una de las Parcelas señaladas con las letras B y C en los planos de ordenación será la siguiente:

$$E_t = E_p + S E_{pi}$$

Siendo:

$E_t$  = Edificabilidad total de cada parcela.

$E_p$  = Edificabilidad de la planta baja.

$E_{pi}$  = Edificabilidad de cada planta alta la 2ª y la 18ª

Cuyos valores son:

$$E_p = 1.101,76 \text{ m}^2$$

$$S E_{pi} < 9.792 \text{ m}^2$$

$$\text{y, por consiguiente: } E_t < 1.101,76 \text{ m}^2 + 9.792 \text{ m}^2 = 10.893,76 \text{ m}^2.$$

5. En todo lo no previsto en estas normas y en lo que no las contradiga se estará a lo dispuesto en el art. 6.25 (Condiciones de volumen y forma de los edificios) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

**Artículo 8. Ejecución del Planeamiento.**

1. Para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se delimitará una única Unidad de Actuación que incluirá todos los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan Especial, que constituyen el ámbito vial de servicio de las edificaciones incluidas, a los que se agregarán aquellos otros terrenos que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente y con las disposiciones que en desarrollo de la misma apruebe el Ayuntamiento de Valencia, deban ser también objeto de cesión gratuita obligatoria como carga urbanística correspondiente al aprovechamiento que para el ámbito de este Plan Especial reconoce el Plan General.

2. Para la ejecución del Plan Especial en todo su ámbito se aplicará el Sistema de Compensación.

3. Complementariamente a lo anterior se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo Primero (Ejecución del Plan en Suelo Urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, en todo aquello que resulte de aplicación.

El arquitecto, Fernando Puente.

Valencia, a diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y cinco.-  
El secretario general, P. D., firma ilegible.