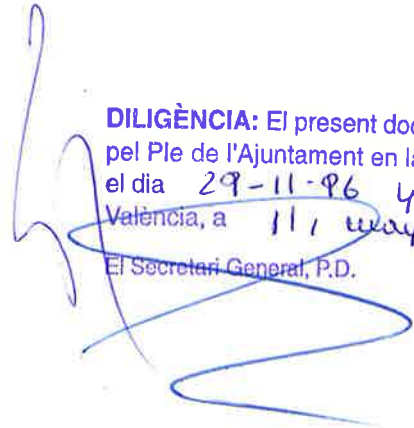


DILIGÈNCIA: El present document fou aprovat
pel Ple de l'Ajuntament en la sessió celebrada
el dia 29-11-96 y el 24-4-98
València, a 11, mayo, 1998
El Secretari General, P.D.



ORDENANZAS REGULADORAS

Valencia, 4 de Septiembre de 1.997

INDICE

	PAGINA
TITULO PRIMERO	
GENERALIDAD Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	1
Art. 1. Alcance y ámbito de las Ordenanzas Regulatoras.....	1
Art. 2. Terminología y conceptos básicos.....	1
Art. 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.....	2
TITULO SEGUNDO	
REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	3
CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS.....	3
Art. 4. Calificación de suelo.....	3
Art. 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.....	5
Art. 6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.....	11
Art. 7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.....	15
Art. 8. Cesiones de aprovechamiento.....	16

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.....	17
Art. 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Edificación Abierta de uso Mixto” (EAM).....	17
Art. 10. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Edificación Cerrada de uso Mixto” (ECM).....	18
Art. 11. Estudios de Detalle.....	19
Art. 12. Gestión Urbanística del Plan Parcial.....	20
Art. 13. Proyectos de Urbanización.....	20
TITULO TERCERO	
NORMAS DE EDIFICACION.....	22
CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES.....	22
Art. 14. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.....	22
Art. 15. Condiciones comunes a las zonas de calificación.....	22
Art. 16. Reserva de aparcamiento.....	23

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION “EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO” (EAM).....	24
Art. 17. Edificabilidad.....	24
Art. 18. Ocupación de Parcela.....	25
Art. 19. Parcela mínima.....	25
Art. 20. Separación a alineación exterior.....	26
Art. 21. Accesibilidad de las parcelas.....	27
Art. 22. Separación a lindes laterales de parcela.....	27
Art. 23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	28
Art. 24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	28
Art. 25. Garajes y construcciones auxiliares.....	35
Art. 26. Cerramientos de parcela.....	36
CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION CERRADA DE USO MIXTO” (ECM).....	37
Art. 27. Edificabilidad.....	37
Art. 28. Condiciones de la parcela.....	37

Art. 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	38
Art. 30. Condiciones funcionales de la edificación.....	42
CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "SERVICIO PUBLICO SP*).....	
Art. 31. Edificabilidad.....	43
Art. 32. Condiciones de la parcela y edificación.....	43
Art. 33. Condiciones de accesibilidad.....	44
CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.....	
Art. 34. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras.....	45
Art. 35. Jardinería mínima en suelos dotacionales.....	45

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Oscar Terrasa Sales
Arquitectos

PLAN PARCIAL "SANT PAU"

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

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

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 11 "Sant Pau" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, los títulos Segundo ("Del desarrollo del Plan General") y Tercero ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Quinto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988 (BOE 14.1.89 y DOGV 16.1.89).

Art.2. Terminología y conceptos básicos.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

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

Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

Art.4. Calificación de suelo.

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

- El límite del Sector establecido por el Plan General de Valencia.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general (dotaciones estructurales y no estructurales), interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación, alineaciones exteriores de parcela y número máximo de plantas.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial (m2R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m2T).

2. Para las parcelas privadas edificables de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta dos calificaciones, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) y "Edificación Cerrada de Uso Mixto" (ECM) que constituyen, a todos los efectos, dos Zonas de Calificación Urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en

el Título 3º de las presentes Ordenanzas. Además de estas parcelas calificadas EAM y ECM, el plan califica un suelo dotacional privado para Servicios Públicos SP*, no estructural, equivalente a un Sistema Local de Servicios Públicos.

Las calificaciones EAM y ECM son propias de este Plan Parcial y no son asimilables a las denominadas “Edificación Abierta EDA” y “Ensanche ENS”, propias del suelo urbano del PGOU de Valencia, aún cuando guarden cierto paralelismo en sus determinaciones. Las calificaciones EDA y ENS y su normativa correspondiente no son de aplicación, ni siquiera subsidiariamente, en este Plan Parcial.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

- Suelos de dominio y uso público:

3.1.	Red Viaria (No estructural).....	38.365 m2	
3.2.	Jardines Públicos	17.269 m2	
3.3.	Parque Deportivo	4.847 m2	
3.4.	Equipamiento Escolar.....	4.404 m2	
	<u>Total suelo de dominio y uso público.....</u>	<u>64.885 m2</u>	<u>61,70 (%)</u>

- Suelo de dominio y uso privado :

3.5.	Edificación existente compatible con el Plan Parcial.....	1.831 m2
3.6.	Edificación Abierta de uso Mixto (EAM).....	21.927 m2

3.7.	Edificación Cerrada de uso Mixto (ECM).....	3.604 m2	
3.8.	Jardines privados.....	1.618 m2	
3.9.	Estructural (E/SP).....	9.289 m2	
3.10.	No estructural (SP*).....	2.000 m2	
	<u>Total suelo de dominio y uso privado.....</u>	40.269 m2	38,30 (%)
	<u>Total superficie calificada PRR.....</u>	95.865 m2	100,00(%)
	<u>Total superficie Plan Parcial.....</u>	105.154 m2	

Art.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 de Uso Mixto" (EAM) y Edificación Cerrada de Uso Mixto (ECM) para la edificabilidad residencial (m2R) en ellas prevista, será el siguiente:

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

2.2. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.

- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3).

- Dotacionales: usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se consideran expresamente compatibles.

3. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) y Edificación Cerrada de Uso Mixto (ECM) para la edificabilidad terciaria (m2T) en ellas prevista será, el siguiente :

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

3.2. Usos prohibidos :

- Residenciales : Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf)

- Terciarios : Edificios comerciales de categoría Tco.3.

- Industriales y almacenes : Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3).

- Dotacionales : Usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din excepto Din.6. (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible.

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

5. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1. y Alm.2.)

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

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

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

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

El uso industrial de categoría Ind.2 sólo podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo Almacén (Alm.) y Terciario (T).

5.3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

5.4. Uso comercial:

- El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.
- El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m² y construida total inferior a 12.000 m² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública, no pudiendo, en este caso, el uso comercial de esta categoría ocupar más que la planta baja y primera.
- Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en el art. 6.8. de estas Ordenanzas.

5.5. Actividades recreativas:

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

- Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.

5.6. Uso de equipamiento comunitario:

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

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

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

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

5.7. Resto de usos:

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

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

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

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

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

6.1. Uso global o dominante: Dotacional asistencial-sanitario (Das), Dotacional socio-cultural (Dsc), administrativo (Dad)

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

- Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Terciarios.

- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).
- Instalaciones recreativas (Tre).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.
- Aparcamiento (Par.2).

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

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

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

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

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

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

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

7. *Uso Almacén (Alm). Regulación específica.*

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

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

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

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

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

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

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

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

8. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

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

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

b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución 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.

Art.8. Cesiones de aprovechamiento

1. Por ser el Aprovechamiento Medio o Tipo del Sector superior al del Plan General, la Ficha de Características de éste último prevé la cesión complementaria de de Sistemas Generales Externos al sector para compensar este exceso de aprovechamiento. Esta cesión complementaria se concretará en cuantía y localización en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

2. En la reparcelación que deberá llevarse a cabo en la Unidad de Ejecución de este Plan Parcial, el derecho de los propietarios es de 0,4675 m²/m², correspondiente al 85% del aprovechamiento medio (o tipo) establecido por el art. 3.29 de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, por lo que el resto es de cesión al Ayuntamiento de Valencia.

3. La totalidad del ámbito de este Plan Parcial esta integrado en una única Unidad de Ejecución.

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

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

1 En esta Zona de Calificación, que engloba parte del suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el art. 5 de estas Ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial. Para el cómputo de la superficie construida se estará a lo previsto en el art. 5.22 de las NN.UU. del Plan General.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 10, y en la manzana 3, en el ámbito así señalado en el plano B.1, será de 16. 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 art. 5.22.3 de las NN.UU del Plan General, pero si computarán a efectos de número máximo de alturas.

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

5. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segunda y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

Art.10. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Edificación Cerrada de uso Mixto” (ECM)

1. En esta zona de calificación, que engloba el resto de suelo de dominio privado no dotacional ni calificado EAM del Plan Parcial, la edificación se ajustará igualmente a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

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

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

4. En esta calificación la edificabilidad en planta baja aparece grafiada en el plano B.2, que contiene las alineaciones exteriores y de edificación, así como los pasos a los espacios libres privados de parcela y los porches previstos.

Art.11. Estudios de Detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en la calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) de este Plan Parcial, con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma o diferente manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y/o terciaria, 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 o manzanas en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación y requerirá acuerdo expreso entre los propietarios de las parcelas objeto de la remodelación pretendida.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una o más parcelas, de la misma o diferente manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios en el ámbito del presente Plan Parcial. Esta concentración de edificabilidad terciaria podrá llegar a configurar una manzana completa para uso terciario, pero sujeta a las limitaciones de usos establecidas en el art. 5.2. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial.

Esta remodelación de volúmenes requerirá acuerdo expreso entre los propietarios de las parcelas objeto de la remodelación pretendida.

3. En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas.

4. No se autorizarán instalaciones comerciales independientes en edificios de uso exclusivo cuya superficie construida sea superior a seis mil metros cuadrados. Consiguientemente, y a estos efectos la posibilidad de trasvase de edificación terciaria dentro de una manzana, o de una manzana a otra, a través de la figura de Estudio de Detalle prevista por las Ordenanzas del citado Plan, que pretende el uso comercial en edificio exclusivo, quedará limitada por la condición anterior.

Art.12. Gestión Urbanística del Plan Parcial.

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

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

Art.13. Proyectos de Urbanización

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este Proyecto de Urbanización contemplará la urbanización de las dotaciones públicas no estructurales del sector, sin que deban incluir la de las dotaciones públicas estructurales, calificadas como Sistemas Generales en el P.G.O.U. de Valencia, por estar ejecutadas en la actualidad.

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 art. 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial podrán contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.

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

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

La superficie de cada uno de estos Centros de Transformación será de 21,08 m² y sus dimensiones de 6,80 x 3,10 m. y su ubicación se determina en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Art.14. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Proyectos de Urbanización, se estará lo dispuesto en los arts. 3.37 y 3.39 de las normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación las previsiones del art.3.22 de dichas Normas.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse por "planta viaria" el contenido del plano B.4 "Red viaria " del presente Plan Parcial y por "Plano C" el plano B.1 "Calificación del Suelo y Estructura Urbanística" del presente Plan.

Art.15. Condiciones comunes a las zonas de calificación

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de las zonas "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM), "Edificación Cerrada de uso Mixto" (ECM) y de la calificación "Servicio Público. SP*", se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes.

Art.16. Reserva de aparcamiento

➤ Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General. En la zona de calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM), podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

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

Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Areas de Juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

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

Art.17. Edificabilidad

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

<u>manzana</u>	<u>superficie (m2)</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	
		<u>m2R</u>	<u>m2 T</u>
1	5.862	16.054	2.470
2	6.754	18.497	2.846
3	9.311	25.500	3.923
TOTALES	21.927	60.051	9.239

2. La edificabilidad de cada parcela se obtendrá aplicando los siguientes coeficientes de edificabilidad unitaria a su superficie:

- Edificabilidad residencial: 2,7387 m²/m².
- Edificabilidad terciaria: 0,4213 m²/m².
- Edificabilidad total: 3,1600 m²/m².

Art.18. Ocupación de Parcela

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50% de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario, pudiendo alcanzarse el 75% de ocupación para aquellas parcelas en que más de 2/3 de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario.

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

Art.19. Parcela mínima

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

- Su frente mínimo será de 25 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.

- Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un círculo de 25 metros de diámetro.

- Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 75° con la alineación exterior.

2. Se admitirán parcelas de una dimensión mínima de 300 m² cuando, como resultado de la ordenación de parcela prevista en el art. 9.5, se agrupe toda o parte de la edificabilidad terciaria de la parcela en un edificio de uso exclusivo terciario. Las reglas de ubicación de este edificio o edificios serán las establecidas para la parcela originaria y no tendrá la consideración de linde lateral la divisoria entre esta parcela menor y la originaria de la que se segrega.

3. En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 30 y 100 m² para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Edificación de la parcela en que se ubique, de la que podrá segregarse simultánea o posteriormente.

Art.20. Separación a alineación exterior

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, la siguiente:

- a) Hasta 6 plantas inclusive: 3 m.
- b) De 6 hasta 10 plantas inclusive: 6 m.
- c) Más de 10 plantas: 9 m.

2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.

3. Excepcionalmente, y debido a la mayor anchura del viario, podrá adosarse edificación a la alineación exterior sin retiro alguno y sin limitación en cuanto al número de plantas, en los frentes de las manzanas 1, 2 y 3 recayentes a la calle Hernández Lázaro, en los frentes de las manzanas 1 y 2 recayentes a la Avenida de Tamarindos y en el frente de la manzana 3 recayente a la Avenida de Manuel de Falla, todo ello sin perjuicio del simultáneo cumplimiento de los retiros previstos en el ap. 1 para el resto de calles.

Art.21. Accesibilidad de las parcelas

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 10 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 6 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad y del cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios en cuanto al acceso de vehículos de extinción.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 m.

Art.22. Separación a lindes laterales de parcela

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a $0.30 \times h$, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.

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

3. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones no residenciales 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% del linde al que se adosa. Estas edificaciones adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de

coronación superior a 4.00 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela recayente a vía pública.

Art.23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

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

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

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

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, será de 10 ó 16 plantas según lo dispuesto en el art. 9.3 de las presentes ordenanzas.

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

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.50
2	8.40
3	11.30
4	14.20
5	17.10
6	20.00
7	22.90
8	25.80
9	28.70
10	31.60
11	34,50
12	37,40
13	40,30
14	43,20
15	46,10
16	49,00

La altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

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

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

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

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.50
2	8.80
3	12.10
4	15.40
5	18.70
6	22.00
7	25.30
8	28.60
9	31.90
10	35.20
11	38,50
12	41,80
13	45,10
14	48,40
15	51,70
16	55,00

La altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.50 + 3.30 \times N_p$$

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

4. Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 5.39 de las NN.UU. del Plan General, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación

concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los arts. 9.4, 9.5 y 11.2 de las presentes Ordenanzas.

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

$$Hc = 7.30 + 2.90 \times Np$$

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

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

$$Hc = 7.30 + 3.30 \times Np$$

Donde Hc y Np tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

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

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

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

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

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

c). No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior. A estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 1.80 metros.

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

Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior ó de sus sistemas mecánicos de aspiración, siempre que su superficie total en cada unidad de vivienda no exceda 60 m². Si se supera esta superficie, los desvanes contarán con iluminación y ventilación independiente de la planta inferior.

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

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

6. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44. de las Normas Urbanísticas del Plan General. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1.10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se

destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 4 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

En parcelas en que se alcance el 75% de ocupación, en virtud de lo previsto en el art. 18.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM), pero los sótanos construidos bajo espacios libres de parcela no podrán ocupar más de un 50% de estos espacios libres. Si se excede de esta proporción, el exceso contará con capa de tierra vegetal de 60 cm. de espesor, que se podrá situar sobre el forjado de techo del primer sótano.

7. Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU del Plan General.

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

8. Cuerpos y elementos salientes:

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

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cms.

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

- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1.50 metros.

Para el cómputo de la edificabilidad de todos los cuerpos salientes se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las condiciones de cálculo del art. 5.22.3 de dichas normas.

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

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

Art.25. Garajes y construcciones auxiliares

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m² y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 22.5 de estas Ordenanzas. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo 19 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.

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

Art.26. Cerramiento de parcela

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2.00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1.00 metros de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION CERRADA DE USO MIXTO” (ECM)

Art.27. Edificabilidad.

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

<u>manzana</u>	<u>superficie edificable de parcela (m²)</u>	<u>m2R</u>	<u>m2T</u>
1	466	1.752	436
4	1.825	8.957	739
5	1.313	4.015	1.090
TOTALES	3.604	14.724	2.265

Art.28. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados en las manzanas 1 y 5. En la manzana 4 se configuran dos parcelas independientes con el carácter de parcela mínima. El tratamiento de la plaza pública semicircular sera unitario, tanto en materiales como en altura de cornisa, por lo que el primer proyecto a ejecutar de una de ambas parcelas

diseñará el conjunto de este frente, diseño que será vinculante para el otro proyecto exclusivamente en el frente a la citada plaza.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud en las manzanas 1 y 5.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 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 en las manzanas 1 y 5.

2. Parámetros de emplazamiento.

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

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

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

$$H_c = 4,80 + 2,90 N_p$$

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:

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30
7	22,20
8	25,10
9	28,00
10	30,90

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

$$Hc = 4.80 + 3.30 Np.$$

Donde Hc y Np tienen los significados antes señalados.

3. Tolerancia de alturas.

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

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

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

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana. Los semisótanos no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. Planta Baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 m. sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 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.

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

d) Las áreas peatonales de uso y dominio privado en la calificación ECM se configuran como espacios abiertos (porches), por lo que no computarán a efectos de edificabilidad.

e) En esta calificación ECM se grafía en el plano B.2 una subzona destinada a uso exclusivo terciario, que se sitúa en planta baja.

7. Construcciones en patio de manzana.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana 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 m. 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.

8. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior o sobre la alineación de edificación recayente a espacio libre privado 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 90 cm.

- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 15 cm.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente.

9. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores, excepto en las fachadas recayentes a construcción en planta baja que sólo podrán situarse en planta segunda y superiores.

10. 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% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

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

Art. 30. Condiciones funcionales de la edificación.

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

CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "SERVICIO PUBLICO SP*"

Art.31. Edificabilidad.

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

Art.32. Condiciones de la parcela y edificación.

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

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

3. La separación mínima de la alineación exterior será de 5 m. medidos perpendicularmente a la misma y la separación mínima a los lindes laterales será asimismo, de 5 m. medidos perpendicularmente a ellos, salvo cuando el edificio proyectado constituya una instalación vinculada al actual Hospital 9 d'Octubre, en cuyo caso podrá adosarse a este linde.

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

Art.33. Condiciones de accesibilidad.

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

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

Art.34. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras

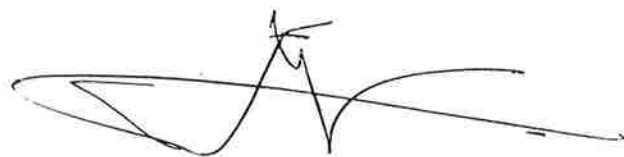
Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

Art. 35. Jardinería mínima en suelos dotacionales.

1. Un porcentaje mínimo del 60% 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.

2. La parcela calificada "DEP. Deportivo", se ejecutará disponiendo una franja continua de arbolado de sombra de un ancho mínimo de 12 m. a lo largo de toda la alineación exterior.

Valencia, 4 de Septiembre, 1.997



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto