



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de Septiembre de 1997.

Valencia, a 20 de Julio de 1998
EL SECRETARIO GRAL. P.D.,

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PRR-14 (BENIFERRI) DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

NORMAS URBANISTICAS

PROMOTOR DE LA ACTUACION

URBANIFERRI A.I.E.

SITUACION

BENIFERRI - VALENCIA

FECHA

SEPTIEMBRE 1997

 **INICIAS**

Francisco Cholvi Puig, Arquitecto
Juan Jose Chiner Vives, Arquitecto
Ma. Jose Belen Hernandez Nieto, Arquitecta

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO : DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.1.- Disposición preliminar**
- Art. 1.2.- Ámbito**
- Art. 1.3.- Legislación vigente**
- Art. 1.4.- Aprovechamiento.**
- Art. 1.5.- Derechos y deberes de los propietarios**
- Art. 1.6.- Objetivos imprescindibles**
- Art. 1.7.- Contenido**

TÍTULO SEGUNDO : CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS DOTACIONALES.

- Art. 2.1.- Calificación y densidad**
- Art. 2.2.- Sistema Local de Dotaciones públicas**

TÍTULO TERCERO : REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.1.- Condiciones generales de la edificación.**
- Art. 3.2.- Edificabilidad**
- Art. 3.3.- Coeficientes de Edificabilidad**
- Art. 3.4.- Alineaciones**

TÍTULO CUARTO : DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

- Art. 4.1.- Condiciones generales de uso**

TÍTULO QUINTO : CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO : ZONA EDA (BENIFERRI)

- Art. 5.1.- Ámbito y tipología característica**
- Art. 5.2.- Usos permitidos y prohibidos**
- Art. 5.3.- Distribución volumétrica de las parcelas resultantes.**

- Art. 5.4.- Condiciones de la parcela
- Art. 5.5.- Coeficiente de edificabilidad.
- Art. 5.6.- Altura máxima de la edificación
- Art. 5.7.- Construcciones por encima de la altura reguladora
- Art. 5.8.- Construcciones bajo rasante : sótanos y semisótanos.
- Art. 5.9.- Planta baja.
- Art. 5.10.- Cuerpos y elementos salientes.
- Art. 5.11.- Vuelos sobre espacios libres privados.
- Art. 5.12.- Unidades mínimas de proyecto.
- Art. 5.13.- Construcción por fases.
- Art. 5.14.- Espacios libres privados asociados a la edificación.
- Art. 5.15.- Dotación mínima de aparcamientos.
- Art. 5.16.- Cerramientos de parcelas.
- Art. 5.17.- Condiciones estéticas.
- Art. 5.18.- Estudios de Detalle.

CAPÍTULO SEGUNDO : SUBZONA TER-3 (BENIFERRI)

- Art. 5.19.- Ámbito.
- Art. 5.20.- Características generales.
- Art. 5.21.- Condiciones específicas.

CAPÍTULO TERCERO : SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

Sección Primera.- Sistema Local de Red Viaria

- Art. 5.22.- Ámbito.
- Art. 5.23.- Condiciones de uso y edificación

Sección Segunda.- Sistema Local de Espacios Libres.

- Art. 5.24.- Ámbito.
- Art. 5.25.- Condiciones de uso y edificación

Sección Tercera.- Sistema Local Escolar

- Art. 5.26.- Ámbito
- Art. 5.27.- Condiciones de uso y edificación

Sección Cuarta.- Sistema Local de Servicios Públicos

- Art. 5.28.- Ámbito
- Art. 5.29.- Condiciones de uso y edificación

Sección Quinta.- Sistemas Locales de Infraestructuras Básicas y de Servicios

Art. 5.30.- **Ámbito.**

Art. 5.31.- **Condiciones de uso y edificación**

TÍTULO SEXTO : RÉGIMEN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Art.6.1.- **Titularidad de las redes de servicios.**

Art.6.2.- **Recepción de las obras de urbanización, instalaciones y construcciones.**

Art.6.3.- **Conservación de las obras de urbanización y de los servicios.**

PLAN PARCIAL SECTOR P.R.R. 14 - BENIFERRI P.G.O.U. DE VALENCIA

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO : DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1.- Disposición preliminar.

El presente Plan Parcial tiene la condición de instrumento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el Sector P.R.R.-14-Beniferri, en atención a los requisitos que se fijan en las Normas Urbanísticas de dicho Plan General, especialmente en la ficha de características del Sector, cuyo código es SUP T. 14 y que se ve afectada conforme a lo dispuesto en el expediente de Homologación del citado Sector, que se tramita simultáneamente al presente Plan Parcial. En consideración a lo referido, para la regulación de las condiciones urbanísticas generales de desarrollo, urbanización y edificación del presente Plan Parcial, se entiende necesario y suficiente la remisión a las citadas Normas Urbanísticas del Plan General en todo aquello que no quede regulado expresamente por las normas de ejecución del planeamiento, edificación y urbanización de este Plan Parcial.

Art. 1.2.- Ámbito

El ámbito del presente Plan Parcial perteneciente al Sector 14 del Plan General de Valencia, es el que se propone paralelamente en el correspondiente Programa y desarrolla una única Unidad de Ejecución cuya delimitación es coincidente con el Sector 14 del Suelo Urbanizable.

Art. 1.3.- Legislación vigente

1.3.1.- Para la ejecución del Plan Parcial en su ámbito se aplicará lo previsto en el correspondiente Programa de Actuación Integrada de acuerdo con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.). En tanto que se propone el sistema de gestión

indirecta previsto en dicha Ley, la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución por el Agente Urbanizador, adjudicatario del Programa, se hará según los plazos, compromisos y determinaciones establecidas en dicho documento.

1.3.2.- Con la aprobación del Programa, el Urbanizador adjudicatario adquirirá el derecho a urbanizar asumiendo los compromisos, obligaciones y garantías especificados en aquél. El derecho a ejecutar el Plan y Programa se adquiere por el particular proponente en virtud de acto expreso que será publicado, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 47 de la L.R.A.U.

Art. 1.4.- Aprovechamiento.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el Programa.

1.4.1.- A fin de determinar el aprovechamiento urbanístico subjetivo o susceptible de apropiación, se considera delimitada una única Área de Reparto para la totalidad del suelo que integra el ámbito del presente Plan Parcial, puesto que determinará una única Unidad de Ejecución, conforme al artículo 62.2 de la L.R.A.U.

1.4.2.- Para la aplicación de las determinaciones de la L.R.A.U. relativas al cálculo del aprovechamiento tipo o edificabilidad de una misma Área de Reparto, se entiende como tal en virtud de la Disposición Transitoria quinta de la L.R.A.U. ser coincidente con el aprovechamiento medio del cuatrienio que es 0,45 m²t/m²s, a su vez coincidente con el coeficiente señalado en la ficha urbanística del SUP-14 del Plan General.

1.4.3.- Para determinar el aprovechamiento tipo del Área de Reparto definida, así como el aprovechamiento objetivo total, se tomará en consideración lo establecido en el artículo 64 de la LRAU y en los artículos 97 y siguientes del RDL 1/1992; de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 1.5.- Derechos y deberes de los propietarios

Los propietarios de suelo incluido en el ámbito del presente Plan Parcial estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- El uso de las parcelas no podrá apartarse del destino previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.
- Las construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

- Además de las limitaciones impuestas por estas Normas Urbanísticas, las parcelas no podrán ser edificadas hasta que:

* La parcela que se pretenda edificar merezca la calificación de solar.

* Previa a la solicitud de licencia se haya formalizado a favor del Ayuntamiento, en escritura pública registral, la totalidad de cesiones obligatorias, libres de cargas y gravámenes, de terrenos que le correspondan y en su caso que corresponda ceder a la unidad de ejecución correspondiente.

Art. 1.6.- Objetivos imprescindibles

Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito del presente Plan Parcial, además del aprovechamiento que exceda del 90 por cien del aprovechamiento tipo o porcentaje que corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible por el Agente Urbanizador en la propiedad del terreno.

Art. 1.7.- Contenido

El Plan Parcial consta de Memoria Informativa y Justificativa, Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación. Se tramita simultáneamente un expediente de Homologación del sector, el Programa de Actuación Integrada y el Proyecto de Urbanización.

TÍTULO SEGUNDO : CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS DOTACIONALES.

Art. 2.1.- Calificación y densidad

De acuerdo con la nomenclatura de Plan General, se establecen dos zonas calificación urbanística: EDA (BENIFERRI) y TER-3 (BENIFERRI). A su vez, la zona TER-3 comprende dos áreas: Tco y Din-6.

La densidad máxima según la ficha de características del sector modificada por el expediente de Homologación es de 26 viv/Ha, lo que supone un número máximo de viviendas para todo el Plan Parcial de 240.

Art. 2.2.- Sistema local de dotaciones públicas

2.2.1.- Sistema local de Red Viaria

Compuesto por la red viaria local, de uso y dominio público.

2.2.2.- Sistema local de Espacios libres

Compuesto por los jardines de uso y dominio público y las áreas de juego (DEL).

2.2.3.- Sistema local escolar

Compuesto por un centro docente (DED).

2.2.4.- Sistema local de servicios públicos

Compuesto por el equipamiento socio-cultural (DSC)

2.2.5.- Sistemas locales de Infraestructura Básicas y de Servicios

Compuesto por el conjunto de redes de infraestructura básica (Din)

No forman parte de los sistemas dotacionales públicos, los posibles espacios de acceso interior a las parcelas que pudieran abrirse como consecuencia de los Estudios de Detalle salvo en las excepciones previstas en estas ordenanzas. Tampoco forma parte de aquéllos los espacios libres privados asociados a la edificación.

TÍTULO TERCERO : REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 3.1.- Condiciones generales de la edificación.

Para todo lo no regulado en las presentes Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en el Título Quinto "Ordenanzas generales de la edificación", y en el Capítulo Cuarto así como en la sección cuarta del Capítulo Sexto del Título Sexto "Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Art. 3.2.- Edificabilidad

La edificabilidad total de cada parcela será la que se derive de la aplicación de las condiciones que para cada una de ellas se establecen en el presente Plan Parcial.

3.2.1.- La edificabilidad, medida en metros cuadrados de techo (m2t), de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen, siendo éstas las comprendidas entre sus límites exteriores.

3.2.2.- La edificabilidad total del Plan Parcial, de acuerdo con la ficha de características correspondientes al Sector, es de 41.750 m2t, de los cuales corresponden al uso Residencial 28.804 m2t, al Terciario Comercial 12.646 m2t. y a Din-6 300 m2t.

En ningún caso se permitirá que a través de Estudios de Detalle se aumente el techo total previsto para cada uno de los usos.

Art. 3.3.- Coeficientes de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia. En función del ámbito de referencia se distinguen los distintos tipos de coeficientes de edificabilidad.

3.3.1.- El coeficiente de edificabilidad neta se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios públicos, y es el cociente resultante entre la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo y los metros cuadrados de suelo (m2t/m2s). Si el cociente se establece sobre la parcela que resultare de la posible parcelación interna de las manzanas, se obtendría el coeficiente de edificabilidad sobre parcela efectiva.

3.3.2.- Los coeficientes de edificabilidad establecidos en el presente Plan Parcial son los siguientes:

- Para las manzanas de uso residencial, que se señalan en los planos de ordenación, se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,032 m²t/m²s sobre suelo neto.
- Para la manzana de uso terciario (TER-3), que se señala en los planos de ordenación, se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,0883 m²t/m²s. En el caso del Din-6 se acota la superficie de techo en 300 m² sobre la parcela.
- Para las restantes manzanas, incluidas las de uso dotacional público y privado, que también se encuentran indicadas en los planos de ordenación, se admitirá el coeficiente de edificabilidad que con carácter general establece el P.G.O.U. para los correspondientes usos, de modo que las parcelas no superen una edificabilidad neta de 1,8 m²t/m²s.

Art. 3.4.- Alineaciones

Son alineaciones las líneas que determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

3.4.1.- La alineación exterior es la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público.

En el plano de alineaciones del presente Plan Parcial se grafían las alineaciones exteriores de las manzanas que son obligatorias, salvo lo dispuesto en el art. 5.20.1 de las presentes Normas.

3.4.2.- La alineación de fachada determina la ubicación de las fachadas, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

La alineación de fachada para la zona residencial, señalada gráficamente en planos, es indicativa, puesto que las fachadas pueden retranquearse libremente de ella y meramente representa la línea que no puede ser sobrepasada en planta por la edificación. Estas alineaciones de fachada vienen definidas para toda la envolvente de la subzona residencial, tanto en los paramentos recayentes a calle como en los que configuran espacios interiores de manzana.

TÍTULO CUARTO : DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Art. 4.1.- Condiciones generales de uso

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones en el ámbito de este Plan Parcial, según las actividades que en ellos pueden realizarse.

El uso de los predios y de las edificaciones no podrá apartarse del que se determina para cada caso en los planos y normas que integran el Plan Parcial.

TÍTULO QUINTO : CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO : ZONA EDA (BENIFERRI)

Art. 5.1.- Ámbito y tipología característica

Se corresponde íntegramente con las manzanas grafiadas en los Planos de ordenación correspondientes como EDA-B, cuya tipología de vivienda se adaptará a las presentes ordenanzas.

Art. 5.2.- Usos permitidos y prohibidos

5.2.1.- El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar.

5.2.2.- Quedan expresamente excluidos los siguientes usos :

a) Terciarios :

- Locales comerciales compatibles con vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b; Tco.1c) y 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. 1a y los Alm. 1b hasta 250 m² 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) salvo las que se requieran al servicio del sector.

d) Aparcamientos :

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2)

5.2.3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 5.2.2 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.

5.2.4.- 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) :

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con vivienda.

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

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

d) 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, pudiéndose ubicar también en planta baja. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se colocarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado a la 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 sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se colocarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1a.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), admitiéndose únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10 % de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

h) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admite en edificio de uso exclusivo entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas piso) se destinan a este uso pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), y en edificio aislado únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.

j) D.- Dotacionales.

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

Art. 5.3.- Distribución volumétrica de las parcelas resultantes.

La distribución del volumen sobre parcela resultante se hará con los siguientes condicionantes :

a) Cuando la manzana sea de propiedad única, bastará un anteproyecto unitario que permita la desagregación posterior por fases constructivas. Las licencias de obra sucesivas respetarán el diseño unitario impuesto a las manzanas.

b) Cuando se desee la construcción mediante promociones separadas, la distribución de volumen se efectuará a través de un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana, con asignación de la volumetría correspondiente a cada parcela resultante.

Art. 5.4.- Condiciones de la parcela

A los efectos de este artículo, se entiende por parcela edificable, la parcela resultante, que vaya a ser objeto de una promoción unitaria y con proyecto único, se disgregue éste en una o varias fases.

5.4.1.- Parcela mínima edificable:

a) La superficie mínima de parcela edificable en manzanas de uso residencial será de 1.000 metros cuadrados.

b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 15 por 15 metros cuyo lado coincida con la alineación exterior de la manzana, con la alineación de algún vial interior cuyo trazado se encuentre definido en un Estudio de Detalle aprobado o con los espacios libres de paso definidos en el Plan.

5.4.2.- Parámetros de emplazamiento:

a) La distancia mínima entre la edificación y las alineaciones exteriores, o los espacios libres de circulación interior de la manzana será de 3 metros.

b) La distancia mínima de las edificaciones a lindes con parcelas edificables distintas será de 6 metros.

c) 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.

Art. 5.5.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad de las manzanas de uso residencial plurifamiliar será de 1,032 m²t/m²s.

5.5.1.- Forma de computar los coeficientes de edificabilidad.

a) En cuanto a la superficie y suelo

Se entiende por parcela neta el conjunto de la manzana, incluidos los espacios libres de tránsito señalados en las manzanas de uso residencial.

Se entiende como parcela resultante la parcelación efectiva que finalmente pueda derivarse, bien por subdivisiones de la total parcela neta cuando sea ésta de propietario único, o bien por ser fruto de un trámite reparcelatorio.

b) En cuanto a la superficie de techo

b.1) No computará como superficie edificada la subterránea destinada a aparcamiento y sus elementos funcionales.

b.2) En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

b.3) Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computarán únicamente al 50 por 100 de su superficie.

Art. 5.6.- Altura máxima de la edificación

5.6.1.- La altura de cornisa, definida ésta como en el Plan General, se establece en función del número de plantas que se construyan, con arreglo a la fórmula siguiente :

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

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.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno se exigirá el enrase de cornisa en la franja comprendida entre E metros por debajo y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en los planos, siendo N_p el número de plantas a edificar sobre la baja:

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

5.6.2.- De acuerdo con la aplicación de la fórmula del número anterior se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2.....	7,70
3.....	10,60
4.....	13,50

5.6.3.- Se permite que las construcciones, total o parcialmente, se escalonen o no alcancen las alturas máximas de cornisa, como tampoco el número de plantas señalado como máximo.

Art. 5.7.- Construcciones por encima de la altura reguladora

5.7.1.- Por encima de la altura de cornisa del edificio se admiten cubiertas inclinadas con las limitaciones siguientes :

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada un metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60 % (sesenta por cien).
- La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
- Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 % ni superior al 100%. 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.

5.7.2.- En los casos de cubiertas inclinadas, por encima de la altura total máxima, no podrá admitirse construcción alguna , excepto :

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y sala de máquinas, 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.
- Los paneles de captación de energía solar.
- Antenas y pararrayos.

5.7.3.- Cuando las cubiertas sean planas, se admitirá por encima de la altura de cornisa la construcción de antepechos, cajas de escaleras de acceso y de ascensores, y elementos ornamentales en las mismas condiciones que las establecidas en el Plan General.

5.7.4.- Se admitirán por encima de la altura de cornisa máxima, siempre que no se sobrepasen los 3,50 metros, los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.

Art. 5.8.- Construcciones bajo rasante : sótanos y semisótanos.

5.8.1.- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones siguientes :

a) Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50 % de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. En ningún caso se podrán considerar espacios habitables. Cuando los sótanos se destinen a aparcamientos se estará a lo dispuesto bien en la legislación sectorial o en la específica de la Ciudad de Valencia.

b) Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50 % de su superficie construida tiene el plano del suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

5.8.2.- El único uso posible de los sótanos y semisótanos, en edificaciones de uso exclusivo residencial, es el garaje y/o trasteros vinculados a las viviendas correspondientes, en las condiciones que señalan las Normas de Habitabilidad.

5.8.3.- Los sótanos destinados a aparcamientos serán de uso comunitario o privativo, y podrán ocupar la totalidad de las parcelas y los subsuelos de los viales privados de circulación. No precisarán la separación a linderos señalado en las presentes Normas, siempre que no sobresalgan de la rasante en fachada. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 5.9.- Planta baja.

5.9.1.- Se entiende por planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 metros sobre aquél. Si la cara superior del pavimento de suelo se

situase en alguna porción a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja.

5.9.2.- 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 ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

5.9.3.- La planta baja tendrá una altura libre de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 5.10.- Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establecen en los artículos anteriores.

Sobre la alineación de fachada caben únicamente retranqueos siempre que estén contemplados en el proyecto unitario o en el Estudio de Detalle. En cualquier caso, no se podrá disminuir la distancia señalada como mínima.

Art. 5.11.- Vuelos sobre espacios libres privados.

Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes.

Art. 5.12.- Unidades mínimas de proyecto.

Los Estudios de Detalle señalarán cuál de una promoción única ha de ser el mínimo que pueda ser individualizado en licencias independientes, sin solicitar sucesivas licencias de parcelación.

A estos efectos tendrá prevalencia el primer Estudio de Detalle que se tramite y apruebe sobre la manzana que corresponda con independencia del propietario que lo solicite.

Art. 5.13.- Construcción por fases.

Todo proyecto constructivo que comprenda varias edificaciones podrá ser desagregado por fases a los efectos de solicitar la oportuna licencia, siempre que

cada una de las fases cumpla las condiciones respecto a la unidad mínima de proyecto señalada en el artículo anterior y teniendo en cuenta que, para que las parcelas puedan dividirse en fases, deberá existir un previo proyecto de conjunto en el que vayan señaladas sus zonas comunes privadas (tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, etc.) así como la parte de las mismas que vaya a construirse en cada fase. De no ser así, habrá de solicitarse licencia de parcelación, con asignación de una parcela concreta al edificio que pretenda construirse.

Art. 5.14.- Espacios libres privados asociados a la edificación.

5.14.1.- Son aquellos espacios resultantes de la edificación que permanecerán en dominio privado y cuya finalidad es servir como espacios ajardinados o zonas recreativas. Se dividen en dos categorías:

a) Aquellos que, siendo privados, están adscritos a una edificación concreta y son de uso privativo de un propietario individual.

b) Aquellos que, aún siendo privados, son bienes que han de estar adscritos a una comunidad de propietarios la cual ha de encargarse de su conservación , de acuerdo con unas cuotas de participación. A este tipo pertenecen tanto los viales de acceso privado a los aparcamientos que se abran como consecuencia de los Estudios de Detalle como los espacios comunitarios destinados a piscinas, áreas de juego, pistas deportivas, jardines, etc... asociados a varias viviendas.

5.14.2.- Estos espacios libres están sujetos a las siguientes limitaciones:

1) No podrán realizarse obras e instalaciones que alteren la finalidad básica para la que fueron diseñados.

2) Se prohíbe la construcción de frontones o de cualquier otro elemento que interrumpa la visibilidad.

3) Los espacios comunes o libres en superficie resultantes de la edificación son indivisibles y esta indivisibilidad se hará constar en la licencia.

4) En el caso que se construyan garajes o estacionamientos bajo los espacios libres se estará a lo establecido en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 5.15.- Dotación mínima de aparcamientos.

La reserva de aparcamiento en parcela privada se ajustará a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial si en la parcela sólo se construyen menos de 10 y 1 plaza más, adicional, por cada 10 unidades residenciales completas que se construyan en la parcela.

- No se admite el aparcamiento en el patio o jardín de las viviendas.

Art. 5.16.- Cerramientos de parcelas.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Art. 5.17.- Condiciones estéticas

La configuración de toda la edificación responderá a un concepto unitario y coherente.

Art. 5.18.- Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan Parcial podrá completarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, sin que en ningún momento pueda incrementarse el número máximo de plantas asignado por el Plan, y con las condiciones adicionales siguientes:

a) El Estudio de Detalle abarcará necesariamente una o varias manzanas completas. Ello tiene la finalidad de prever no sólo el reparto volumétrico sobre las parcelas resultantes sino también la situación y configuración coherente del total de la ordenación. Los estudios de Detalle podrán señalar nuevos accesos privados al interior del conjunto edificatorio, siempre que se respete el principio de coherencia anteriormente señalado.

b) Los Estudios de Detalle fijarán los espacios libres privados asignados a cada parcela resultante. En ningún caso propondrán la edificación sobre los espacios de circulación señalados en las manzanas y, caso de proponer edificaciones recayentes a ellos, habrán de guardar las mismas distancias a linderos que la establecida para la separación del espacio público.

c) Como resultado de los estudios de Detalle y de la distribución de volúmenes, la edificabilidad sobre parcela resultante podrá ser mayor que el

coeficiente de edificabilidad señalado para la manzana. Sin embargo, los coeficientes sobre parcela resultante deberán ser idénticos.

d) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres de tránsito señalados por el mismo.

e) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en el entorno de los espacios urbanos definidos por el Plan Parcial.

f) Cuando por motivos funcionales sea preciso establecer pasos cubiertos en planta baja para el acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie ocupada. En cualquier caso estos elementos comunitario no podrán cerrarse o privatizarse.

g) Podrán realizarse elementos abiertos, como pasos o núcleos verticales de comunicación, que carezcan de todo tipo de cerramiento.

h) El Estudio de Detalle puede proponer la distribución tipológica que se adecue a estas Ordenanzas.

i) En el cómputo de las edificabilidades se estará a lo dispuesto en el art. 5.5.1 de estas Normas.

CAPÍTULO SEGUNDO : ZONA TER-3 (BENIFERRI)

Art. 5.19.- Ámbito.

Se corresponde íntegramente con la manzana grafiada en los Planos de ordenación correspondientes como TER-3B. Dicha manzana contempla a su vez dos usos diferenciados: el Terciario Comercial (Tco) y el uso Din-6 en cuanto que es un uso compatible con aquél, circunscrito a la parcela grafiada en el plano, ubicada en la rotonda de encuentro con la Autovía de Ademúz.

Art. 5.20.- Características generales.

5.20.1.- La zona de Terciario se regula, además de por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, por una Ordenanza gráfica que establece la parcelación prevista así como las alineaciones que definen la envolvente máxima

de las edificaciones. Las restantes determinaciones tienen carácter indicativo, debiendo concretarse la definición de los volúmenes mediante proyecto arquitectónico que podrá llevar a cabo ajustes en la configuración formal del edificio que, respetando los parámetros de las presentes Normas, no desvirtúen la imagen que se desprende de la Ordenanza gráfica que figura como anexo a las mismas. En caso contrario, y sin alterar el número máximo de plantas asignado por el Plan, se deberá formular el correspondiente estudio de detalle con los fines reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

5.20.2.- El volumen de la edificación se compone de dos bloques organizados en forma de " L " que asumen la edificabilidad correspondiente de la parcela sin sobrepasar el número máximo de 2 plantas y ajustándose a los siguientes criterios:

a) La disposición ha de permitir la ordenación en torno al espacio de la estación de Servicio (Din-6) que se configura como un espacio libre, donde se han de ubicar elementos propios de la instalación en forma de marquesina o edificaciones pergoladas, ubicadas en la proximidad de la rotonda de la Autovía de Ademúz y que siempre deberán estar separadas de la edificación del Terciario Comercial colindante. Por otra parte, la organización de volúmenes señala una circulación peatonal en sentido transversal de la manzana. La composición señala igualmente que los bloques de edificación terciaria no tengan medianeras recayentes al área Din-6, sino que por el contrario han de tener el tratamiento de fachadas, de acuerdo con la ordenanza gráfica.

b) En el área destinada a Estación de Servicio, se permiten exclusivamente aquellos usos complementarios con el anterior. La edificabilidad de 300 m² otorgada a este uso comprende los espacios cerrados destinados a la venta, aseos etc. propias de la instalación. Las marquesinas diáfanas o elementos pergolados que sirven de cubrimiento a la Estación de Servicio no computan a efectos de edificabilidad, sin embargo están sujetos a las condiciones de la ordenanza gráfica, que también acota la superficie máxima de la planta total que puede ser objeto de cubrimiento.

c) Aunque formalmente la Estación de Servicio aparece vinculada al edificio Terciario Comercial ello no implica la vinculación funcional. Pueden edificarse independientemente los edificios destinados a Din-6 y al Terciario (Tco), pero en caso de edificarse anteriormente este último, el espacio o parcela a ocupar por la estación de Servicio ha de permanecer tratado como un espacio libre privado de la edificación, destinado a aparcamiento y zonas ajardinadas.

5.20.3.- Usos. Se estará a lo establecido en el Plan General con la salvedad de que se permitirán exclusivamente los establecimientos de restauración, automoción y pequeños comercios, sin que en ningún caso se instalen hipermercados, grandes supermercados o establecimientos de bienes de consumo diario o cotidiano. Asimismo, se autorizan los almacenes, talleres y oficinas, vinculados a la actividad principal, en cualquiera de las plantas de la edificación. En cualquier caso, se admite una tolerancia de usos terciarios no comerciales de hasta el 30 por 100 de la total edificabilidad terciaria.

5.20.4.- Aparcamiento. En el interior de la manzana de uso terciario comercial se preverá una reserva de aparcamiento de 580 plazas que, en el caso de actuaciones fragmentadas, se repartirá en función de la edificabilidad a consumir, teniendo en cuenta que se parte de una relación de 1 plaza por cada 21,8 metros cuadrados construidos. Dicha reserva podrá minorarse, hasta los módulos establecidos para los distintos usos en función de lo dispuesto en los arts. 5.131 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General, si así se justifica, como consecuencia de las características concretas de la actividad a implantar y previa aportación de un estudio de tráfico que analice la demanda de plazas necesarias en función de los flujos previstos.

Art. 5.21.- Condiciones específicas.

5.21.1. Parcelación. Las parcelas edificables se corresponden con las grafiadas en el anexo correspondiente a la Ordenanza Gráfica. No obstante, se autoriza su segregación, previa solicitud de licencia de parcelación, debiéndose cumplir que las parcelas resultantes sean capaces de asumir un mínimo de 1.500 metros cuadrados de techo de edificabilidad terciaria. Los espacios libres de parcela se pueden destinar, en su caso, a circulación y aparcamientos al aire libre, a actividades de carga y descarga, y a zonas ajardinadas y de exposición. Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos. Los espacios libres de dominio privado y uso público se destinarán exclusivamente a circulación peatonal y a zonas ajardinadas y de exposición.

5.21.2. Condiciones de volumen y forma. La edificación se atenderá a los siguientes criterios:

- a) El coeficiente máximo de edificabilidad neta para la totalidad de la manzana de uso terciario será de 1,0883 m²t/m²s. De la

edificabilidad total corresponden al Terciario Comercial (Tco) 12.646 m²t y 300 m²t al uso compatible de estación de servicio (Din-6). A su vez, la edificabilidad terciaria comercial se divide de la siguiente manera en función de las parcelas resultantes de la ordenanza gráfica:

Parcela 1: 8.526 m²t

Parcela 2: 1.621 m²t

Parcela 3: 2.499 m²t

En caso de que se lleve a cabo algún tipo de alteración de la parcelación prevista, conforme a los criterios del apartado anterior, se acompañará de estudio de detalle con el fin de proceder a la distribución de la edificabilidad asignada.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de “Zonificación y usos”, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,70 + 4,20 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa. Por contra, se autorizan los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones siempre que no se sobrepasen los 3,50 metros sobre la altura de cornisa, salvo que sus características funcionales demanden mayor altura y así se justifique.

d) Se permite la construcción de sótanos, semisótanos y entreplantas con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de las Normas Urbanísticas del Plan General.

e) 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 y la planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo establecido en el art. 5.42.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

f) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establecen en los artículos anteriores. Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la

limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan.

CAPÍTULO TERCERO : SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

Sección Primera.- Sistema Local de Red Viaria

Art. 5.22.- Ámbito.

Se corresponde con la red viaria grafiada en los planos de ordenación. No se incluyen los viarios y redes internas a cada una de las manzanas.

Art. 5.23.- Condiciones de uso y edificación

El uso es exclusivamente público y ligado a su misma función.

Sección Segunda.- Sistema Local de Espacios Libres.

Art. 5.24.- Ámbito.

Se corresponden con las superficies grafiadas en los correspondientes planos de ordenación (Del). No se incluyen los espacios libres de dominio privado y uso privado o común internos a las manzanas.

Art. 5.25.- Condiciones de uso y edificación

El uso será público, propio del esparcimiento y recreo de la población servida, permitiéndose tan sólo obras de jardinería, mobiliario urbano y urbanización. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicios (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m².

Sección Tercera.- Sistema Local Escolar

Art. 5.26.- Ámbito

El Centro Docente se ubica en la parcela grafiada en los planos de ordenación (Ded).

Art. 5.27.- Condiciones de uso y edificación

5.27.1.- El uso será el de docente público, siendo la administración titular la que establezca, en su momento, la modalidad concreta.

5.27.2.- La edificabilidad máxima permitida es de 5.528 m²t de acuerdo con un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m²t/m²s .

5.27.3.- El coeficiente de ocupación es del 45%. De la superficie de la parcela deberá destinarse como mínimo el 25% a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos.

5.27.4.- La altura máxima permitida es de tres plantas.

5.27.5.- Los edificios se ubicarán libremente en su parcela.

Sección Cuarta.- Sistema Local de Servicios Públicos

Art. 5.28.- Ámbito

Está integrado por el equipamiento Socio-Cultural (Dsc), que se ubica en la parcela grafiada en los planos de ordenación. Dicha parcela deberá albergar la reconstrucción que se lleve a cabo de las dos alquerías incluidas en el Catálogo del Plan General con un nivel de protección 2 y cuya referencia es: *Suelo urbanizable, Camino Viejo de Liria, nº 55y 57 (denominación 671 y 672).*

Art. 5.29.- Condiciones de uso y edificación

5.29.1.- El uso será público, estrictamente local, dando servicio a las actividades sociales y culturales de la población prevista en la actuación, e incluso a los habitantes del entorno próximo carentes de dotaciones de este tipo como son los del casco antiguo de Beniferri. Se permite en el equipamiento social, el uso administrativo público.

5.29.2.- La edificabilidad máxima permitida es de 4.520 m²t de acuerdo con un coeficiente de edificabilidad neta de 1,8 m²t/m²s.

5.29.3.- Se establece un coeficiente de ocupación del 70 %.

5.29.4.- La altura máxima permitida es de tres plantas.

5.29.5.- El edificio se ubicará libremente en su parcela.

Sección Quinta.- Sistemas Locales de Infraestructuras Básicas y de Servicios

Art. 5.30.- **Ámbito.**

Se corresponde con las redes de servicio necesarias para el desarrollo de la actuación propuesta. No se incluyen las redes internas a cada una de las manzanas.

Art. 5.31.- **Condiciones de uso y edificación**

El uso es exclusivamente público y ligado a su misma función.

TÍTULO SEXTO : RÉGIMEN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1.- Titularidad de las redes de servicios.

Serán de titularidad municipal todas aquellas redes de distribución de agua potable hasta la respectiva acometida del edificio o grupo de edificios y las redes de alcantarillado público, junto a sus correspondientes elementos auxiliares, que discurren por la vía pública.

No se incluyen las redes contenidas en el interior de las manzanas.

Art. 6.2.- Recepción de las obras de urbanización, instalaciones y construcciones.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y las instalaciones de una unidad funcional directamente utilizable, se procederá a su recepción por el Ayuntamiento, en las condiciones que señala la LRAU. La recepción de las obras podrá ser parcial, ajustándose a las etapas señaladas en el correspondiente Programa..

Art. 6.3.- Conservación de las obras de urbanización y de los servicios.

6.3.1.- La conservación de todas las obras de urbanización, una vez recibidas por la Administración, correrá a cargo de ésta o de las compañías de servicios públicos, en las condiciones que rijan la prestación de sus respectivos servicios. Será obligación del agente Urbanizador la conservación de la urbanización en tanto no haya sido recibida por el Ayuntamiento.

6.3.2.- Corresponde a los propietarios individualizados o las comunidades de propietarios constituidas al amparo de la Ley de propiedad Horizontal la conservación de los espacios libres privados, el mantenimiento del ornato, y el mantenimiento de las infraestructuras situados en los espacios libres privados.

Valencia, septiembre de 1997

EL ARQUITECTO DIRECTOR

DIRECCION Y GESTIÓN

DE

INICIATIVAS

SOCIEDAD ANÓNIMA

Fdo. Francisco Cholvi Puig

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de Septiembre de 1997.

Valencia, a 20 de Julio de 1998

EL SECRETARIO GRAL. P.D.