

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento
Sección Programas Actuación Integrada**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución única del sector PRR-3 Orriols, del P. G. O. U. aprobación definitiva del plan parcial del sector y publicación de sus normas urbanísticas.

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesiones de 28 de febrero y de 31 de octubre de 1997, adoptó los siguientes acuerdos:

«Primero.-Programar la actuación integrada de la unidad de ejecución única del sector Suelo Urbanizable Programado PRR-3 Orriols, del plan general, optando por su gestión indirecta.

Segundo.-Considerar sustancialmente distintas las tres alternativas técnicas presentadas, por cuanto de ellas resulta un modelo diferente de ordenación respecto de su estructura tipomorfológica, como resultado tanto de la calificación y la edificabilidad propuesta, como de caracterización de la obras de urbanización previstas por cada una de ellas.

Tercero.-Considerar como preferente la alternativa técnica formulada por Espacios del Norte, S.A., por entender que la ordenación propuesta y la definición de las obras de urbanización en ella contenida son coherentes con el modelo territorial escogido por el plan general, y no distorsionan la concepción global de los sistemas generales ni alteran sustancialmente sus determinaciones básicas.

Cuarto.-Aprobar provisionalmente el documento de homologación y el plan parcial modificativo de las determinaciones del plan general, sin perjuicio de su corrección en el plazo de tres meses, en los términos, condiciones y/o modificaciones parciales siguientes que se tendrán que basar en los criterios generales expuestos en el informe de síntesis del Servicio de Planeamiento (folio 1.102 y siguientes) que le sean de aplicación.

A) En el documento de homologación.

1. Deberá considerarse la totalidad de la sección definida entre alineaciones de las avenidas de Hermanos Machado y Alfahuir como estructural, sin perjuicio de que parte de la misma pueda formar parte de la superficie computable del sector según se define en el informe técnico específico.
2. La parcela calificada como E/SP*, donde se ubica el Campo del Levante deberá considerarse como parte de ordenación urbanística estructural, pero no perteneciente a la red primaria estructural de dotaciones públicas del sector.
3. La ficha de características deberá adecuarse en su nomenclatura a la L. R. A. U., al igual que ocurre en el resto de la documentación del plan parcial.

B) En el plan parcial.

1. Se entenderá, a todos los efectos, que la superficie computable del sector (SCS) es la del ámbito del plan parcial descontando la superficie calificada de GSP1* y la de las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo 17.2 de la L. R. A. U., salvo que éstas ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector y cuya ejecución sea a cargo de la actuación. En consecuencia deberá recalcularse tanto el número máximo de viviendas, sin superar obviamente la densidad de 75 Viv./Ha. que como máximo autoriza la L. R. A. U., como la edificabilidad resultante, así como la totalidad de los estándares previstos en base a ello, tomando en consideración los criterios para su cómputo en los apartados B, C, D y E, del informe de la Oficina Técnica de Planeamiento específico a esta alternativa, y consecuentemente corregir la documentación en lo relativo a tales extremos.
2. Asimismo deberá corregirse la documentación en relación con las observaciones y/o deficiencias técnicas señaladas en los apartados A, G, H, I y J del citado informe.
3. La posibilidad regulada por las ordenanzas de agrupar la edificabilidad terciaria para uso comercial dentro de la categoría

Tco-2, permitida por el plan general, deberá eliminarse, y sólo se admitirá tal posibilidad dentro del límite máximo establecido para la categoría Tco-1 (2.000 m.²).

Quinto.-Aprobar el proyecto de urbanización formulado por Espacios del Norte, S. A., en base a su alternativa técnica, sin perjuicio de su adaptación al contenido de todas y cada una de las observaciones y/o deficiencias señaladas en los informes emitidos por los diferentes servicios municipales, así como a la normativa de aplicación en cada caso, para lo cual deberá aportarse nuevo documento en el plazo máximo de tres meses que incluya y/o justifique los aspectos siguientes:

1. Datos específicos que confirmen el estudio geotécnico incluido en el proyecto.
2. Perfiles longitudinales de todas las calles a urbanizar que no se hayan definido en el proyecto.
3. Programa de control de calidad coherente con el programa de desarrollo de la obra en el que se determinen los ensayos a realizar para cada unidad de obra y su importe.
4. Justificación de la red de distribución en baja tensión.
5. En relación con el desarrollo del proyecto de ejecución del Parque de Orriols, la ejecución del Parque de Orriols, y de los equipamientos que incluye, deberán tenerse en cuenta el contenido de los informes de los servicios municipales competentes, por lo que la ordenación prevista en el anteproyecto presentado no tiene carácter vinculante para el Ayuntamiento.

Sexto.-Considerar que la proposición jurídico-económico presentada por Espacios del Norte, S. A., es la única asumible de entre las formuladas para desarrollar la alternativa técnica formulada por esa misma entidad, por las razones expuestas en, el cuerpo de este documento, si bien, además de las señaladas en los criterios de carácter general expuestos en el informe obrante en el folio 1.077 que le sean de aplicación, debe ser corregida con arreglo a las condiciones y/o modificaciones parciales siguientes:

A) Convenio regulador.

1. Una vez adjudicado el programa se procederá a realizar el replanteo de las obras de urbanización, dejando constancia del mismo en la correspondiente acta de replanteo, que será firmado por el técnico municipal designado al efecto. Las correcciones derivadas de esta acta de replanteo se incorporarán al proyecto de urbanización corregido.
2. En su cláusula 3.3.5 y en relación con la adjudicación de parcelas de uso dotacional privado (proyecto de reparcelación), deberá especificarse que el tratamiento para la parcela de uso deportivo-privado (E/SP*), se efectuará a través de la aplicación de los correspondientes coeficientes de uso y tipología que refiera tal uso deportivo al residencial dominante del sector.
3. Respecto a lo regulado en las cláusulas 3.5, 3.6, 9, 10, 11 y 12 se estará a lo establecido en la L. R. A. U. y en la legislación de contratos del estado en lo que sea de aplicación, y a lo establecido en las cláusulas de carácter general.

B. Proposición económico-financiera

1. Deberá expresar cual es el beneficio del urbanizador previsto, para el supuesto de que se produjera una actualización de la retribución, y a los efectos del artículo 47 de la L. R. A. U.

Séptimo.

1. Estimar parcialmente, conforme se recoge en este acuerdo y en los informes emitidos, las alegaciones siguientes:
 - Iberdrola, S. A., en cuanto a la necesidad de adaptar el proyecto de urbanización.
 - Francisco Ramón Alabau, en cuanto al tratamiento del suelo GSP-1 * y las mediciones.
2. Desestimar el resto de alegaciones, conforme a lo argumentado en los informes y en este acuerdo, por cuanto no son admisibles los vicios de nulidad e indefensión que postulan, o no referirse a la propuesta seleccionada, por resultar inadecuada en este trámite procesal. Haciéndose las siguientes precisiones:

A) Respecto a la alegación formulada por doña Dolores Greses Magdalena y otros, solicitando que se excluyan sus terrenos del PAI, en base a la sentencia de 7 de julio de 1993 del TSJCV, por tener carácter de suelo urbano, se hace constar que no siendo dicha sentencia firme y no habiéndose acordado su ejecución provisional se estará a lo que en su día resuelva el Tribunal Supremo.

B) Respecto a la petición de peritaje independiente interesado por don José Luis Marín Carbonell, respecto al presupuesto de cargas de la propuesta de Espacios del Norte, S. A., se desestima, puesto que de conformidad con el artículo 67.4 L. R. A. U. y el informe del técnico municipal, los precios unitarios considerados en el proyecto de urbanización son equiparables con los de otras actuaciones urbanísticas suscitadas en pública competencia, así como con los precios de mercado establecidos en publicaciones de carácter oficial (I. V. E.).

C) En cuanto a la falta de capacidad de obrar alegada por Gestión Urbanizadora, S. L., respecto a Espacios del Norte, S. A., procede su desestimación conforme a lo argumentado por el Servicio Jurídico Municipal y recogido en el informe técnico obrante al folio 1.100.

Octavo.-Aprobar provisionalmente el programa de actuación integrada formulado por Espacios del Norte, S. A., y adjudicándole la ejecución del mismo y por tanto la condición de urbanizador, condicionado al cumplimiento de las modificaciones impuestas en los apartados anteriores, y a la aprobación definitiva del documento de homologación y plan parcial y a que asuma a su costa los siguientes compromisos:

1. Aceptar, de conformidad con el artículo 70-C L. R. A. U., la propuesta de adquisición de los terrenos edificables correspondientes al excedente de aprovechamiento, afectándolos a la promoción de viviendas protegidas. La compensación en metálico se destinará a la ejecución del parque. La ejecución del parque público deberá efectuarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de parcelación y de urbanización.

2. Deberá asumir el coste económico de la adquisición y rehabilitación de la alquería situada en la calle Santiago Rusiñol, número 3, referencia catastral 06, con destino a equipamiento social del barrio. El Excelentísimo Ayuntamiento utilizará la potestad expropiatoria, si fuera necesario, a tal efecto.

3. Un porcentaje mínimo del 15 por ciento de las viviendas a promover en el ámbito de actuación por parte del agente urbanizador se acogerán a las medidas de protección oficial que, en el momento de su promoción, estén en vigor. Lo que sumado a la previsión del número 1 anterior supondrá un porcentaje total del 25 por ciento.

Noveno.-Se faculta al señor concejal delegado del Área de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, a dictar cuantos actos sean necesarios en orden a la plena ejecución de este acuerdo, salvo en aquellos casos que la competencia corresponda legalmente al pleno.»

y «Uno.-Aprobar provisionalmente el documento de homologación del sector PRR-3 Orriols, presentado por Espacios del Norte, S. A., declarando que concurren causas excepcionales de interés público, enumeradas en el apartado anterior, que justifican autorizar una densidad de 81,97 viviendas/hectárea. Se solicita en consecuencia del conseller de Obras Públicas y Urbanismo la declaración en tal sentido y la aprobación consiguiente. Debiendo, en su caso, solicitar la Conselleria citada informe a la Conselleria de Educación respecto al cumplimiento de la dotación escolar.

Dos.-Aprobar definitivamente el plan parcial del citado sector, condicionado a la aprobación definitiva del documento de homologación -por el honorable señor conseller de Obras Públicas y Urbanismo.

Tres.-Facultar al concejal delegado de urbanismo tan ampliamente como proceda en derecho para la ejecución de este acuerdo.»

(La homologación del sector se aprobó definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, de 2 de febrero de 1998, publicada en el «D. O. G. V.» de 1 de abril de 1998).

Contra los actos transcritos, que son definitivos en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la

Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio. Como requisito para la interposición de dicho recurso deberá efectuarse la comunicación previa de dicha interposición al órgano administrativo municipal autor del acto, según exige el artículo 110.3) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y del artículo 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las normas urbanísticas del plan parcial del sector PRR-13, del P. G. O. U.

Ordenanzas reguladoras

Valencia, a catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete.

Índice

Título primero.—Generalidad y terminología de conceptos.

Artículo 1. Alcance y ámbito de las ordenanzas reguladoras.
Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.
Artículo 3. Vigencia y revisión del plan parcial.

Título segundo.—Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1.º Calificación de suelo y usos.
Artículo 4. Calificación de suelo.
Artículo 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.
Artículo 6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.
Artículo 7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.
Artículo 8. Cesiones de aprovechamiento.

Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.
Artículo 9. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.).
Artículo 10. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación en bloque de uso mixto» (E. B. M.).
Artículo 11. Estudios de detalle.
Artículo 12. Gestión urbanística del plan parcial.
Artículo 13. Proyectos de urbanización.

Título tercero.—Normas de edificación.

Capítulo 1.º Condiciones generales.
Artículo 14. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
Artículo 15. Condiciones comunes a las zonas de calificación.
Artículo 16. Reserva de aparcamiento.

Capítulo 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.).
Artículo 17. Edificabilidad.
Artículo 18. Ocupación de parcela.
Artículo 19. Parcela mínima.
Artículo 20. Separación a alineación exterior.
Artículo 21. Separación a lindes laterales de parcela.
Artículo 22. Accesibilidad de las parcelas.
Artículo 23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.
Artículo 24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 25. Garajes y construcciones auxiliares.
Artículo 26. Cerramientos de parcela.

Capítulo 3.º Condiciones particulares de la calificación «Edificación en bloque de uso mixto» (E. B. M.).
Artículo 27. Edificabilidad.
Artículo 28. Condiciones de la parcela.
Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 30. Condiciones funcionales de la edificación.

Capítulo 4.º Condiciones particulares de la calificación «Servicio público» (SP*).

Artículo 31. Edificabilidad.

Artículo 32. Condiciones de la parcela y edificación.

Artículo 33. Condiciones de accesibilidad.

Capítulo 5.º Condiciones particulares de las vías públicas y de los suelos dotacionales.

Artículo 34. Condiciones particulares de la calificación «Servicio público, aparcamiento» (SP-7).

Artículo 35. Arbolado en el viario público de aceras.

Artículo 36. Jardinería mínima en suelos dotacionales.

Equipo redactor

Alejandro Escribano Beltrán, arquitecto-director.

Oscar Terrasa Sales, arquitecto.

Julia Pizcueta Sales, abogada.

Plan parcial Orriols.

Ordenanzas reguladoras:

Título primero.-Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las ordenanzas reguladoras.

Las presentes ordenanzas reguladoras son de aplicación al sector núm. 3 Orriols del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En todo lo no previsto expresamente en ellas serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, los títulos segundo («Del desarrollo del plan general»), y tercero («De la ejecución del planeamiento»). El título quinto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes ordenanzas.

La expresión NN. UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 («Boletín Oficial del Estado» 14 de enero de 1989 y «D. O. G. V.» 16 de enero de 1989).

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.

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

La expresión «Ley Reguladora de la Actividad Urbanística» o las siglas L. R. A. U. que contienen las presentes ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalidad 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana» de 24 de noviembre de 1994.

Artículo 3. Vigencia y revisión del plan parcial.

El presente plan parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente plan parcial será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del plan parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del plan mediante estudios de detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el título 2.º de estas ordenanzas.

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

Título segundo-Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1.º Calificación de suelo y usos.

Artículo 4. Calificación de suelo.

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

- El límite del sector establecido por el Plan General de Valencia.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como estructural, interiores al sector.

-Las manzanas edificables privadamente, su calificación, alineaciones exteriores de parcela y número máximo de plantas.

- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial: (m.²R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m.²T).

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» (E. A. M.) y «Edificación en bloque de uso mixto» (E. B. M.): que constituyen a todos los efectos. dos zonas de calificación urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el título 3.º de las presentes ordenanzas. Además de estas parcelas calificadas E. A. M. y E. B. M., el plan califica un suelo dotacional privado para servicios públicos de carácter estructural E/SP*.

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.	
3.1.1.Estructural	136.528 m. ² (1)
3.1.2. No estructural	51 681 m. ²
3.2. Jardines públicos.	
3.2.1. Estructurales	44.808 m. ²
3.2.2. No estructurales.....	62.226 m. ²
3.3. Equipamiento escolar.....	49.163 m. ²
3.4. Servicios públicos	17.688 m. ²
Total suelo de dominio y uso público	362.094 m.2 66,92%
Suelo de dominio y uso privado:	
3.5. Edificación abierta de uso mixto (E. A. M.).....	120.331 m. ²
3.6. Edificación en bloque de uso mixto (E. B. M.)	7.035 m. ²
3.7. Jardines privados.....	4.877 m. ²
3.8. Servicio público estructural (E/SP*).....	46.773 m. ²
Total suelo de dominio y uso privado	179.016 m. ² 33,08%

Superficie calificada P. R. R..... 409.256 m.²

Superficie de dotaciones estructurales no incluidas en la superficie computable

de sector

131.854 m.²

Total superficie plan parcial.:

541.110 m.²

(1) No incluye 11.428 m.² de dotaciones (espacios libres y servicios públicos) integrados en la red viaria estructural.

Artículo 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1. al 3.5 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Se declara expresamente compatible el uso escolar en las calificaciones «Servicios públicos SP» de este plan parcial.

2. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.) y edificación en bloque de uso mixto (E. B. M.) para la edificabilidad residencial (m.²R) 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. A efectos del cómputo del número máximo de viviendas no se incluirán en el mismo las que tengan la condición de «vivienda-apartamento», de acuerdo con lo definido en el artículo 1.3 de las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Generalidad Valenciana.

2.3. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2 y 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.

3. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.) y edificación en bloque de uso mixto (E. B. M.) para la edificabilidad terciaria (m.²T) 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.2 y 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.5 y Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible. Para la implantación del uso Din.6 se estará a la normativa vigente de aplicación y, en concreto, deberá implantarse en parcela de dimensión mínima de 2.000 m.², separada por viales, zonas peatonales o espacios libres de anchura mínima de 20 m. de las parcelas aptas para uso residencial, de acuerdo con lo regulado en la modificación de plan general aprobada definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 9 de abril de 1997 y que afecta a los artículos 6.44 y 6.55 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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. El uso de aparthotel se entenderá incluido dentro del uso Tho. 1 y, por tanto, compatible.

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. 1 b y Alm.1 c 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).

Los usos industriales de categorías Ind.1 e Ind.2 sólo podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales sólo podrán ubicarse en planta baja, 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 por ciento de dicha superficie.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. Id).
- 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.
- 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 artículo 6.8. de estas ordenanzas.

5.5. Actividades recreativas:

- La categoría Tre. 1 se admite en planta baja 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 exceptúan los despachos profesionales de superficie útil inferior a 200 m.², 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 a parcela o desde la vía pública.

6. El régimen de usos correspondiente a la calificación «Servicio público estructural E/SP*» será el siguiente:

6.1. Uso global o dominante: Deportivo (Dep.).

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

- Residencial (R). No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 2 viviendas.
- Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1c. Tco.2 y Tco.3.
- Hotelero (Tho).
- 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 de categoría Par.2.

Artículo 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 3/1989, de Actividades Calificadas de la Generalidad Valenciana («D. O. G. V.» número 1.057 de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por decreto 54/1.990 («D. O. G. V.» número 1.288 de 20 de abril de 1990).

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 nomenclátor (anexo I del citado decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el anexo 11 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 de 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 E. A. M. y E. B. M. 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 nomenclátor. 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 m.². Los locales de superficie superior a 400 m.² 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 nomenclátor, 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 m.² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. Y los de superficie mayor de 2.000 m.² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m.² 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 nomenclátor.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m.² (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m.² y no superior a 600 m.², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm. 1b).
- Con superficie total mayor de 600 m.² y no superior a 1.000 m.², 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 nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa. y/o de superficie superior a 1.000 m.², 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 artículo 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 parcelas en las que se prevea, mediante proyecto unitario, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la parcela. Excepcionalmente la categoría Tre.1 se admitirá .n hoteles. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas parcelas 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.

Artículo 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 única del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe «Suelos de dominio y uso público» del artículo 4.3 de estas ordenanzas.

2. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en a calificación que, bajo el epígrafe «Suelos de dominio y uso privado» establece el artículo 4.3 de estas ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

Artículo 8. Cesiones de aprovechamiento, delimitación de unidad de ejecución y obras de urbanización con cargo a los propietarios.

1. El derecho de los propietarios de suelo del plan parcial será el correspondiente al aprovechamiento subjetivo del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60.2 de la L. R. A U., en relación

con el T. R. de la Ley del Suelo de 1992, considerando, en su caso, la aplicación a este plan parcial del real decreto ley 5/1996, de 7 de junio. Será de cesión al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, a través de la reparcelación correspondiente, el excedente de aprovechamiento, tal como se define en el artículo 60.4 de la L. R. A. U.

2. El aprovechamiento medio del Plan General de Valencia referido a este sector, de acuerdo con la ficha de características de las normas urbanísticas, es el siguiente:

$$\begin{aligned} & \text{Aprovechamiento medio} = \\ & = \frac{\text{Edificabilidad (Aprov. objetivo)}}{\text{Sup. sector} + \text{Sup. Sist. Gen. vinculados}} = \\ & = \frac{382.600}{382.600 + 135.767} = \\ & = 0,7381 \text{ m.}^2/\text{m.}^2 \end{aligned}$$

3. La totalidad del ámbito de este plan parcial está integrado en una única unidad de ejecución. Serán a cargo de los propietarios las obras de urbanización de la parte de la unidad de ejecución calificada P. R. R. en el plan parcial, así como las conexiones exteriores de este ámbito hasta las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, en cumplimiento de lo exigido por el artículo 30.1.a) de la L. R. A. U. Estas conexiones exteriores aparecen definidas en el plano B.4 de este plan parcial.

Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.

Artículo 9. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.).

1. En esta zona de calificación, que engloba parte del suelo de dominio privado no dotacional del plan parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el título 3.º de las presentes ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el proyecto de edificación o de obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. En estas condiciones de ejecución del plan parcial la edificabilidad global, residencial 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 artículo 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 artículo 5.22 de las NN. UU. del plan general.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 10. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.22.3 de las NN. UU. del plan general.

4. La edificabilidad residencial 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 nueva formulación de este plano de parcela 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.

Artículo 10. Condiciones de edificación de la zona de calificación "Edificación en bloque de uso mixto" (E. B. M.).

1. En esta zona de calificación, que enóloga el resto de suelo de dominio privado no dotacional ni calificado E. A. M. del plan parcial, la edificación se ajustará a las alineaciones y número de alturas establecidas en el plano B.1 y a las condiciones definidas en el título 3.º de las presentes ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el proyecto de edificación o de obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. En estas condiciones de ejecución del plan parcial la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada bloque no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada bloque de edificación para usos terciarios no prohibidos por el artículo 5 de estas ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

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

Artículo 11. Estudios de detalle.

1. Podrán formularse estudios de detalle en la calificación «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.) de este plan parcial, con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el plan parcial entre dos o más parcelas, pudiéndose incrementar hasta un 30 por ciento la edificabilidad total de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción, en idéntica cuantía, de la edificabilidad global de otra u otras parcelas. En este supuesto, el estudio de detalle abarcará la totalidad de la manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación.

2. Con motivo de un trasvase de edificabilidad de los regulados en el apartado anterior no podrá crearse, en ningún caso, un local comercial que supere el nivel Tco.1c (2.000 m.² de superficie máxima de venta). Podrá, no obstante, concentrarse en una parcela exclusivamente edificabilidad terciaria (que podrá proceder de otras parcelas en las que se reduzca o elimine, trasvasando su edificabilidad residencial a otra u otras parcelas. al objeto de mejorar la utilización de la edificabilidad terciaria (m.²R). En estos trasvases vía estudio de detalle se cumplirán rigurosamente las siguientes reglas:

-Ninguna parcela podrá incrementar su edificabilidad total más de un 30 por ciento de la prevista en este plan parcial (artículo 17.2 de las ordenanzas).

- No se podrá convertir edificabilidad terciaria en edificabilidad de uso residencial, por lo que el total de edificabilidad terciaria resultante de la operación deberá ser mayor o igual al anteriormente existente.

- La implantación de un uso Din.6 que, en su caso, se prevea, deberá cumplir lo exigido por la modificación de las normas urbanísticas del plan general (artículos 6.44 y 5.55) aprobada definitivamente por resolución del conseller de Odas Públicas, Urbanismo y Transporte, de 9 de abril de 1997.

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. En la zona de calificación E. B. M, los estudios de detalle deberán abarcar, obligatoriamente, una manzana completa, y no podrán superarse las 8 plantas sobre rasante, excepto en la manzana número 16, en que se podrá alcanzar 20 plantas sobre rasante.

5. En la zona de calificación E. A. M. el número máximo de plantas resultante de una remodelación de volúmenes por estudio de detalle no superará las 10 plantas sobre rasante.

Artículo 12. Gestión urbanística del plan. parcial.

El presente plan parcial contiene delimitada una unidad de ejecución única, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la L. R. A. U.

A su vez, el presente plan parcial se acoge a la vía contemplada en el artículo 52.1.A) de la L. R. A. U., en una iniciativa de desarrollo de programa para la ejecución de actuación integrada.

Artículo 13. Proyectos de urbanización.

1. La unidad de ejecución única del plan parcial será objeto de un proyecto de urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este proyecto de urbanización contemplará la urbanización de las dotaciones públicas no estructurales del sector, y las estructurales integrada en la calificación P. R. R. Contendrá las conexiones de la actuación, tal como se recoge en el artículo 8 de estas ordenanzas.

2. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la 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 única y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas E. A. M. 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 aproximada de cada uno de estos centros de transformación será de 26,35 m.², sus dimensiones de 8,50x3,10 m. y su ubicación se determinará en el proyecto de urbanización o de reparcelación. El aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por los centros de transformación se trasladará, proporcionalmente, a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.

Título tercero.- Normas de edificación.

Capítulo 1.º Condiciones generales.

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

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los artículos 3.46 a 3.54 de las normas urbanísticas del plan general, debiendo entenderse por «planta 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.

Será de aplicación lo previsto en el artículo 3.39 de las NN. UU. del plan general, debiendo el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución definir las infraestructuras básicas.

Artículo 15. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

1. Para todas las zonas de calificación establecidas en el artículo 4.3. de las presentes ordenanzas, con excepción de las zonas «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.) y «Edificación en bloque de uso mixto» (E. B. M.), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las normas urbanísticas del plan general para las calificaciones equivalentes.

En las calificaciones E. A. M. y E. B. M. regirá lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

2. El número de viviendas posibles a construir en una parcela será el resultado de dividir la edificación residencial (m.²R) máxima de esta parcela entre la dimensión media de vivienda resultante del plan parcial (107,14 m.²). Si en una parcela se ubica un número de viviendas menor del máximo teórico, el remanente podrá ser transferido a otra parcela, de igual o diferente calificación, dentro del ámbito del plan parcial, mediante acuerdo suscrito por ambos propietarios en escritura pública y del que se dará traslado al Ayuntamiento.

Artículo 16. Reserva de aparcamiento.

1. Será de aplicación el capítulo 5.º («De los locales de aparcamiento de vehículos») del título 5.º de las normas urbanísticas del plan general. En la zona de calificación «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.), podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela. con una ocupación máxima de un 40 por ciento de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

2. Cuando se ocupe con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres de parcela en la calificación E. A. M. o espacios libres privados contiguos a la calificación E. B. M., no será necesario prever capa de tierra para el ajardinamiento en superficie cuando se ocupe menos del 40 por ciento de la superficie del espacio libre de parcela con el aparcamiento en sótano, debiendo tener el 60 por ciento restante de la parcela libre tratamiento ajardinado o recorridos peatonales. Si se rebasa esta ocupación del 40 por ciento de la parcela libre, en la parte que rebasa este límite, se deberá prever su ajardinamiento mediante una capa de tierra de 1,0 m. de espesor, todo ello a fin de garantizar que el 60 por ciento de la superficie libre de parcela tenga tratamiento ajardinado.

3. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada deberá ser de más de una plaza de aparcamiento por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el plan parcial. Los apartamentos computarán, a estos efectos, como una vivienda, salvo que reglamentariamente se disponga otra equivalencia.

4. Se cumplirá la reserva obligatoria de aparcamiento para usos no residenciales regulada en los artículos 5.132 al 5.137 de las NN. UU. del vigente plan general.

5. Mediante autorización administrativa del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de jardines públicos y áreas de juego de este plan parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

Capítulo 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.).

Artículo 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 (m.²R) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m.²T) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se contiene en el plano B. 1 de este plan.

Manzana	Superficie (m.2)	Edificabilidad	
		M.2R	M.2 T
1	17.712	45.002,70	4.844,20
2	23.429	59.528,40	6.407,80
3	7.468	18.974,70	2.042,50
4	7.598	19.305,00	2.078,00
5	6.861	17.432,40	1.876,50
6	10.036	25.499,50	2.744,80
7	11.497	29.211,60	3.144,40
8	11.509	29.242,10	3.147,80
9	8.408	21.363,00	2.299,60
10	9.945	25.268,20	2.720,00
11	5.868	14.909,40	1.604,90
Totales	120.331	305.737,00	32.910,50

2. La edificabilidad en cada parcela será el resultado de aplicar a la superficie de la misma los siguientes coeficientes de edificabilidad unitaria:

- Edificabilidad total. 2,8143 m.²/m.².
- Edificabilidad residencial (m.²R). 2,5408 m.²/m.².
- Edificabilidad terciaria (m.²T). 0,2735 m.²/m.².

Artículo 18. Ocupación de parcela.

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50 por ciento de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario de una o varias parcelas, pudiendo alcanzarse el 80 por ciento de ocupación para aquellas parcelas en que más del 50 por ciento de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario.

2. Los espacios libres de parcela 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.

Artículo 19. Parcela mínima.

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m.² con las siguientes características geométricas:

- Su frente mínimo será de 20 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 20 metros de diámetro.
- Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 60° con la alineación exterior.

2. Se admitirán parcelas de una dimensión mínima de 300 m.² cuando, como resultado de la ordenación de parcela prevista en el artículo 9.5, se agrupe toda o parte de la edificabilidad terciaria de la parcela en un edificio de uso exclusivo terciario. La ubicación de este edificio o edificios será la establecida a través del plano de ordenación de parcela previsto en dicho artículo. No tendrá la consideración de linde lateral la divisoria entre esta parcela menor y la originaria de la que se segrega, por lo que podrá adosarse a este linde interior la edificación terciaria que se proyecte, de acuerdo con o previsto en el plano de ordenación de parcela citado.

3. A fin de facilitar la adjudicación individualizada y evitar proindivisos en la reparcelación a los pequeños propietarios cuyo derecho pudiese no alcanzara la parcela mínima de 1.000 m.² antes descrita, junto con el proyecto de reparcelación podrá tramitarse un estudio de detalle que en una o varias manzanas calificadas E. A. M. ordene parte o la totalidad de la edificabilidad prevista por el plan parcial en forma de bloques lineales con espacio libre privado vinculado. En estas condiciones, la superficie mínima de parcela podrá ser de 300 m.², y no regirán las limitaciones de separación a lindes laterales, previstas en el artículo 21, debiendo ajustarse la edificación a los volúmenes definidos en el estudio de detalle.

4. En cada una de las manzanas calificadas E. A. M. se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m.² 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.

Artículo 20. Separación a alineación exterior.

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, sin limitaciones, o retirarse todo o parte del paramento de fachada de la alineación exterior.

2. Las parcelas que tengan un frente calificado como «Zona de alineación exterior vinculante», deberán adosar la edificación al linde exterior en una longitud no menor del 50 por ciento del linde exterior en parcelas de más de 2.000 m.² de superficie y en una longitud no menor del 40 por ciento del linde exterior en parcelas de menos de 2.000 m.² de superficie. La edificación que se adose

obligatoriamente a linde exterior deberá tener un mínimo de 4 plantas a este linde, pudiendo retirarse las plantas 5.^a y siguientes, todo ello a fin de preservar la configuración espacial del espacio público urbano diseñado en el plan.

Artículo 21. 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×h., siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m. Cuando a través de los paramentos de fachada recayentes a lindes laterales ventilen e iluminen exclusivamente escaleras, baños y cocinas, estas distancias podrán reducirse, respectivamente, a 0,25×h y 4,50 m.

2. En el caso de edificación escalonada esta regla se aplicará planta a planta para la altura de comisa 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 cumplan estas reglas de separación.

3. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones no residenciales como locales comerciales, garajes, almacenes, cuartos de maquinaria o vestuarios, de una planta de altura máxima y a o largo de una longitud no superior al 25 por ciento 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 4,50 m. medidos en el punto medio del frente al linde. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela recayente a vía pública.

Artículo 22. 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 8 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 5 metros para los de tránsito peatonal, 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. Cuando el único tránsito rodado sea de acceso a aparcamiento, no se considerará vial de tránsito rodado.

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.

Artículo 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 superior a la mitad de la mayor de las alturas de comisa y, en todo caso, no menor de 10 m. Esta distancia se medirá desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de comisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. Podrá reducirse esta distancia a 1/3 de la altura de cornisa mayor, con un mínimo de 5 m., cuando a los paramentos enfrentados recaigan únicamente cocinas, baños, escaleras, oficinas, almacenes o cuartos técnicos de la edificación.

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.

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

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, será de 10 plantas según o dispuesto en el artículo 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:

Núm. de plantas	Altura de comisa (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

Correspondiendo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.50 + 2.90 \times N_p$$

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.

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

Núm. 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

Correspondiendo a la siguiente fórmula:

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

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. Porches y soportales:

Se podrá admitir una altura de comisa de planta baja de hasta 6,50 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,00 m desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. Se admitirán entreplantas que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el artículo 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 artículos 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:

$$H_c = 6.50 + 2.90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de comisa máxima, expresada en metros y N_p 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:

$$H_c = 6.50 + 3.30 \times N_p$$

Donde H_c y N_p tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

5. Por encima de la altura de comisa 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 comisa, edificación habitable en el desván que computará a efectos de edificabilidad en las porciones de altura libre superior a 1,80 m. 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 por ciento 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, o 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 artículo 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 por ciento de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición con la parcela libre cuando exista un nivel superior pisable del semisótano, todo ello, sin perjuicio de permitir la adecuada iluminación y ventilación lateral.

En parcelas en que se alcance el 80 por ciento de ocupación, en virtud de lo previsto en el artículo 18.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela, no siendo necesario, en este caso, contemplar taludes ni transiciones entre la parcela libre y el techo del semisótano,

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como «Edificación abierta de uso mixto» (E. A. M.), sujetos a las condiciones del artículo 16 de estas ordenanzas.

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:

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

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.

- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 80 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 25 cm.

b) 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 artículo 5.22.3 de dichas normas.

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

Artículo 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 m.² 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 24.7 de estas ordenanzas. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 4 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada

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 los artículos 20 y 21 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 20 por ciento de su longitud.

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

Artículo 26. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.

1. Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 metros medidos desde la superficie de los espacios libre de parcela, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público serán macizos y de una altura obligatoria de 1,20 metros sobre la rasante de la acera, debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con una altura de 3,25 m. medidos, también, sobre la rasante de la acera. La parte maciza de los cerramientos tendrá tratamiento homogéneo con los materiales de fachada. En estos cerramientos exteriores podrán ubicarse los pasos o entradas a la parcela que se precisen, sin limitaciones específicas, pero no podrán superar la altura máxima de 3,25 m. antes reseñada.

2. Cuando a un espacio libre privado de parcela recaigan viviendas que no tengan fachada a un espacio libre público o a un vial público, los cerramientos de parcela contarán, obligatoriamente, con un paso apto para entrada de vehículos de extinción de incendios, de un ancho mínimo de 4 m. y sin limitación de altura. La ordenación del espacio libre privado de parcela permitirá la maniobrabilidad y acceso a fachada interior de los vehículos de extinción de incendios, con anchura de paso libre de obstáculos de 4 m. y radio de giro mínimo, medido en el eje, de 10 m.

Capítulo 3.º Condiciones particulares de la calificación «Edificación en bloque de uso mixto (E. B. M.).»

Artículo 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 (m.²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m.²T), lo siguiente:

Manzana	Superficie total de dominio privado (m.2)	Superficie de parcela edificable (m.2)	Edificabilidad	
			M.2R	M.2T
12	3.603	2.144	14.430,00	2.144,00
13	2.959	1.621	10.850,00	1.621,00
14	2.012	1.146	7.642,00	1.146,00
15	1.892	1.114	7.426,00	1.114,00
16	1.620	1.184	13.369,00	1.003,50
Totales	12.086	7.209	53.717,00	7.028,50

Artículo 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.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

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.

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

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

$$Hc = 5.00 + 2.90 Np$$

Siendo Hc la altura de comisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

En las manzanas números 12, 13, 14 y 15, la edificación tiene un número máximo de 8 alturas sobre rasante, debiendo la última planta tener tratamiento de ático y retirarse 3 m. de la fachada a vial público, de acuerdo con la alineación de edificación contenida en el plano B.1 del plan parcial.

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

$$Hc = 5.00 + 3.30 Np$$

Donde Hc y Np tienen los significados antes señalados.

3. Tolerancia de alturas:

Se admite la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en el plano B.1, debiendo tratarse las medianeras vistas con calidades análogas a fachada.

4. Por encima de la altura de comisa 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 artículo 5.46 de las NN. UU. del plan general.

5. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana. Cuando se construyan sótanos bajo los espacios libres de parcela se estará a lo establecido en el artículo 16 de estas ordenanzas. No se permite la construcción de semisótanos.

6. Planta baja:

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 m. sobre la cota de

referencia, ni a más de 5.00 m. en edificios de uso dominante residencial.
b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m., sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5. de las NN. UU. del plan general.
c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del P. G. O. U. de Valencia.

7. Cuerpos y elementos salientes:

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 90 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 100 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 recayentes a espacio libre privado no se permite ningún cuerpo saliente.

d) Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

e) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 50 por ciento 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.

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

8. Construcciones en patio o espacio libre de parcela:

Serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 25, apartados 3 y 4 de estas ordenanzas.

9. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias:

Para los cerramientos de parcela y condiciones de accesibilidad para emergencias se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de estas ordenanzas.

Artículo 30. Otras condiciones funcionales de la edificación.

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

Capítulo 4.º Condiciones particulares de la calificación «Servicio público estructural E/SP*»

Artículo 31. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima cerrada en la parcela que constituye esta calificación será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,2 m.²/m.² a su superficie. Por su carácter dotacional, esta edificabilidad es adicional y complementaria a la prevista para las zonas de calificación E. A. M. (edificación abierta de uso mixto) y E. B. M. (edificación en bloque de uso mixto).

Artículo 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 deportivas 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 por ciento, debiendo quedar el resto de la superficie destinada espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y aparcamiento de vehículos.

3. Se podrá adosar edificación a la alineación exterior.

4. El número máximo de plantas será de 4 sobre rasante, y la altura máxima de comisa de 25.30 m.

5. Se declara expresamente dentro de ordenación el actual Estadio del Levante. U. D. incluyendo sus vuelos y ocupación sobre aceras previsto por este plan parcial.

Artículo 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.

Capítulo 5.º Condiciones particulares de las vías públicas y de los suelos dotacionales públicos.

Artículo 34. Condiciones particulares de la calificación «Servicio público, aparcamiento» SP-7.

1. El uso admitido en esta calificación es exclusivamente el de aparcamiento público. En la parcela calificada SP-7 junto a la estación de metro de la calle Emilio Baró, se admitirán, excepcionalmente, los usos Tco. 1a y Tof y, alternativamente al de aparcamiento, el uso escolar.

2. En las parcelas con esta calificación ubicadas junto a la ronda norte y junto al estadio del Levante, U.D., el tratamiento será de aparcamiento en batería al aire libre, con arbolado de sombra y pasos peatonales integrados con el fin de asegurar la continuidad de las aceras y viario peatonal existentes en el entorno inmediato.

3. En la parcela calificada SP-7 junto a la calle Emilio Baró, se podrá construir un estacionamiento de vehículos, con un máximo de 5 plantas sobre rasante más semisótano (en su caso) y sótanos sin limitación específica. La edificación dispondrá de un tratamiento de fachada adecuado al entorno.

Artículo 35. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras.

Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo este último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos. Se exceptúan de esta obligación las aceras de anchura inferior a 3.50 m., salvo que por el trazado de redes de servicios sea viable su colocación.

Artículo 36. Jardinería mínima en suelos dotacionales.

Un porcentaje mínimo del 35 por ciento de la superficie libre de parcela del suelo calificado «EC. Escolar» en este plan parcial, deberá tener tratamiento obligatorio de jardín con arbolado de sombra.

Valencia, a catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete.

Alejandro Escribano Beltrán, arquitecto.

Artículos de las ordenanzas reguladoras que sufren variación respecto a la versión de fecha 22 de julio de 1996.

Artículo 4. Calificación de suelo.....	Ap. 3.
Artículo 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.....	Ap. 2.3, 3.2 y 5.4.
Artículo 11. Estudios de detalle.....	Ap. 1, 2 y 5.
Artículo 13. Proyectos de urbanización.....	Ap. 5.
Artículo 16. Reserva de aparcamiento.....	Ap. 2, 3 y 4.
Artículo 17. Edificabilidad.....	
Artículo 23. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	Ap. 1.
Artículo 24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	Ap. 5.
Artículo 27. Edificabilidad.....	

Valencia, a diecisiete de abril de mil novecientos noventa y ocho. - El secretario adjunto, firma ilegible.