

DOCUMENTO



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan Parcial, SUP-T-4, Benimaclet, según acuerdo plenario de 25 de abril de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

ORDENANZAS

UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL AREA  
DEL S.U.P.-T4 " BENIMACLET"  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

PLAN PARCIAL  
BENIMACLET

S.U.P.-T4  
BENIMACLET

ARQUITECTO  
JOSE R. CRESPO CHAMPION

ORDENANZAS

promotor

BENIMACLET ESTE S.A.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE Nº 4 "BENIMACLET"  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL  
PLAN PARCIAL Y DEL PLAN DE  
REFORMA INTERIOR DE  
MEJORA

Promotor: BENIMACLET ESTE S.A.

INDICE	PÁG
<b><u>TITULO PRIMERO :</u></b>	
<b><u>GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....</u></b>	<b>5</b>
<b>Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 2 Terminología y conceptos básicos .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 3 Vigencia y revisión del Plan Parcial.....</b>	<b>6</b>
<b><u>TITULO SEGUNDO :</u></b>	
<b><u>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</u></b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO 1º. CALIFICACIÓN DE SUELO Y USOS .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 4 Calificación de Suelo .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 5 Régimen de usos compatibles y prohibidos .....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 6 Régimen de propiedad del suelo y cesiones.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 7 Cesiones de aprovechamiento .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPITULO 2º.DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 8 Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Residencial Abierto de uso Mixto – Suzbona A” (RAM-A).....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 9 Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Residencial Abierto de uso Mixto – Suzbona B” (RAM-B).....</b>	<b>14</b>
<b>Art.10 Condiciones de edificación de la Zona de Calificación “Terciario-Subzona Terciario de media densidad grado B” (TER-2 grado B).....</b>	<b>16</b>
<b>Art.11 Estudios de Detalle .....</b>	<b>17</b>
<b>Art.12 Gestión Urbanística del Plan Parcial .....</b>	<b>18</b>
<b>Art.13 Proyectos de Urbanización.....</b>	<b>18</b>

ÍNDICE	PÁG
<b>TITULO TERCERO :</b>	
<b><u>NORMAS DE EDIFICACIÓN</u> .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>20</b>
<b>Art.14 Condiciones técnicas de las obras en relación con las           vías públicas.....</b>	<b>20</b>
<b>Art.15 Condiciones comunes a las zonas de calificación .....</b>	<b>20</b>
<b>Art.16 Reserva de aparcamiento .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "RESIDENCIAL ABIERTA DE USO MIXTO – SUBZONA A"(RAM-A) .....</b>	<b>23</b>
<b>Art.17 Edificabilidad .....</b>	<b>23</b>
<b>Art.18 Ocupación de Parcela .....</b>	<b>23</b>
<b>Art.19 Parcela mínima .....</b>	<b>24</b>
<b>Art.20 Separación a alineación exterior.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.21 Accesibilidad de las parcelas .....</b>	<b>24</b>
<b>Art.22 Separación a lindes laterales de parcela.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.23 Distancia mínima entre cuerpos de edificación           independientes .....</b>	<b>25</b>
<b>Art.24 Condiciones de volumen y forma de los edificios.....</b>	<b>25</b>
<b>Art.25 Garajes y construcciones auxiliares.....</b>	<b>29</b>
<b>Art.26 Cerramiento de parcela.....</b>	<b>29</b>
<b>Art.27 Reserva de aparcamiento .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN "RESIDENCIAL ABIERTA DE USO MIXTO – SUBZONA B" (RAM B).....</b>	<b>31</b>
<b>Art.28 Edificabilidad .....</b>	<b>31</b>
<b>Art.29 Condiciones de la parcela .....</b>	<b>31</b>
<b>Art.30 Condiciones de volumen y forma de los edificios.....</b>	<b>32</b>
<b>Art.31 Otras condiciones funcionales de la edificación.....</b>	<b>37</b>

ÍNDICE	PÁG
<b>CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN “TERCIARIO – SUBZONA TERCIARIO DE MEDIA DENSIDAD GRADO B” (TER-2 grado B) .....</b>	<b>38</b>
<b>Art.32 Condiciones específicas.....</b>	<b>38</b>
 <b>CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ESTACIÓN DE SERVICIO.IS-6” .....</b>	 <b>39</b>
<b>Art.33 Edificabilidad .....</b>	<b>39</b>
<b>Art.34 Condiciones de la parcela y edificación .....</b>	<b>39</b>
<b>Art.35 Condiciones de accesibilidad.....</b>	<b>39</b>
 <b>CAPITULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VÍAS PÚBLICAS.....</b>	 <b>40</b>
<b>Art.36 Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras.....</b>	<b>40</b>

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR  
DE SUELO URBANIZABLE Nº 4 "BENIMACLET" DEL  
P.G.O.U. DE VALENCIA

**ORDENAZAS REGULADORAS**

**TITULO PRIMERO**

**GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

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

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 4 "BENIMACLET" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y son el resultado de la refunción de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, tras las modificaciones introducidas por el Plan de Reforma Interior de Mejora aprobado por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en sesión de 25 de Abril de 2.003.

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.

**Art.2. Terminología y conceptos básicos.**

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

La expresión "Ley del Suelo" que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1 / 1.992 de 26 de Junio (B.O.E de 30 de Junio, 1.992).

### **Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

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

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

## TITULO SEGUNDO

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

##### Art.4. Calificación de suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano B.11 (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

- El límite del Sector establecido por el Plan General de Valencia.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación, y alineaciones exteriores de parcela.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial (m2R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m2T).

2. Para las parcelas edificables privadamente, el Plan Parcial adopta varias calificaciones:

- "Residencial Abierto de uso Mixto – Subzona A" (RAM-A)
- "Residencial Abierto de uso Mixto – Subzona B" (RAM-B)
- "Terciario – Subzona Terciario de media densidad grado B"  
(TER-2 grado B)
- "Estación de Servicio" (IS-6)

Las anteriores calificaciones constituyen, a todos los efectos, Zonas de Calificación Urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.



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. Sistema General.....	69.210,30 m2
3.1.2. Sistema Local.....	64.620,22 m2
3.2. Jardines Públicos .....	20.175,50 m2
3.3. Areas de Juego.....	8.529,03 m2
3.4. Parque Urbano de Sistema General (GEL-2).	21.170,17 m2
3.5. Parque Deportivo .....	10.760,00 m2
3.6. Equipamiento escolar.....	16.140,07 m2
3.7. Servicios Públicos.....	6.955,79 m2
Total suelo de dominio y uso público...	217.561,08 m2 (80,6%)

-Suelo de dominio y uso privado :

3.8. Residencial Abierto de Uso Mixto (RAM-A)..	8.430,94 m2
3.9. Residencial Abierto de Uso Mixto (RAM-B)	30.593,58 m2
3.10. Terciario de media densidad grado B (TER-2)	10.930,90 m2
3.11. Estación de Servicio (IS-6) .....	1.059,06 m2
3.12. Edificación existente compatible con el P.P. ....	1.200,00 m2
Total suelo de dominio y uso privado.....	52.214,48 m2 (19,4%)
Total superficie ordenada por el Plan Parcial..	269.775,56 m2 (100%)

#### **Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos**

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.7 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Residencial Abierto de Uso Mixto" (RAM) –incluyendo las subzonas A y B- para la edificabilidad residencial (m2R) en ella 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 total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

2.2. Usos prohibidos:

-Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.

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

-Dotacionales: usos dotacionales del grupo Din excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se consideran expresamente compatibles.

3. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Residencial Abierto de Uso Mixto" (RAM) –incluyendo las subzonas A y B- y a la calificación Terciario de media densidad grado B (TER-2 grado B) para la edificabilidad terciaria (m2T) en ellas prevista será, el siguiente :

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

3.2. Usos prohibidos :

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

- Terciarios : Edificios comerciales de categoría Tco.3.

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

- Dotacionales : Usos dotacionales del grupo Din excepto Din.6. (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatibles.

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

5. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1. y Alm.2.)

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

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

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

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

El uso industrial de categoría Ind.2 sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo Almacén (Alm.) y Terciario (T).

5.3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

-En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

-Bajo espacios libres privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie.

-En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

-La categoría de aparcamientos Par.2 (aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías) sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.

#### 5.4. Uso comercial:

-El uso comercial de categoría Tco.1a podrá ubicarse en cualquier planta, en edificios de uso mixto o exclusivo residencial. Las categorías Tco.1b y Tco.1c no podrán ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales, debiendo contar con accesos diferentes que los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos no residenciales.

-El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m<sup>2</sup> y construida total inferior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública.

#### 5.5. Actividades recreativas:

-Las categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3 se admiten en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Estas categorías de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos en cualquier ubicación.

-La categoría Tre.4 no se admite 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. Resto de usos:

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

6. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Estación de Servicio.IS-6" será el siguiente :

6.1. Uso global o dominante : Estación de servicio Din.6.

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

- Terciarios : Tco.1, Tof.2.

- Industriales : Ind.1

- Almacén : Alm.1.

- Aparcamiento : Par. 1 (todos los subtipos) y Par.2.

6.3. Usos prohibidos : quedan prohibidos el resto de usos no citados como dominante o compatibles en los precedentes apartados 6.1. y 6.2.

#### **Art.6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.

2. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

-Parcela ubicada junto al Parque de Sistema General de la Avenida de Valladolid : uso preferente sanitario. Usos alternativos : culturales, administrativos, asistenciales y deportivos.

-Parcela ubicada al norte del Plan Parcial, junto al Bulevar Periférico uso preferente de aparcamiento público vinculado a la estación de metro próxima ("Park and Ride"). Usos alternativos : administrativos, sanitarios, culturales, asistenciales y deportivos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia para esta calificación.

3. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

#### **Art.7. Cesiones de aprovechamiento**

1. Por ser el Aprovechamiento Medio o Tipo del Sector superior al del Plan General, la Ficha de Características de éste último prevé la cesión complementaria de 7.294 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales Externos al sector para compensar este exceso de aprovechamiento. Podrá incluirse en los oportunos Proyectos de equidistribución que, al efecto, se redacten, la indicada superficie de Sistemas Generales externos.

2. En el supuesto previsto de ejecución por expropiación, el Ayuntamiento de Valencia fijará, a través de las oportunas Bases del concurso para la ejecución por Concesión Administrativa, el porcentaje de aprovechamiento que debe percibir como administración actuante en concepto de canon equivalente al 15% del aprovechamiento total del Plan Parcial.

3. Tras la aprobación definitiva de la Modificación de Plan General que se tramita simultáneamente con este Plan parcial, y debido al recálculo en ella efectuado del Aprovechamiento Medio o Tipo del Sector, la cesión complementaria de Sistemas Generales Externos será de 3.878 m<sup>2</sup>.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan Parcial, SUP-T-4, Benimaclet, según acuerdo plenario de 25 de abril de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

## **CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

### **Art.8. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Residencial Abierto de uso Mixto – Subzona A" (RAM-A).**

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

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria de cada manzana no podrá superarse (salvo en el supuesto contemplado en el art. 9.1.b) de estas Ordenanzas), pudiendo, no obstante, utilizarse parte o la totalidad de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el art. 5 de estas Ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será el siguiente:

- Manzanas números 2, 3 y 4 : 8 plantas

Este número máximo de plantas será de aplicación siempre que, simultánea o previamente a la aprobación de este Plan Parcial se apruebe la correspondiente modificación de Plan General que aumenta el número máximo de plantas previsto inicialmente en el PGOU. En caso contrario, el número máximo será de 6 sobre rasante, de acuerdo con lo establecido en la Ficha de Características del Sector, sin perjuicio de su posible remodelación a través de Estudios de Detalle de acuerdo con lo estipulado en el artículo 11 de estas Ordenanzas, posibilidad que no queda supeditada a la aprobación de la citada Modificación del Plan General, por constituir una aplicación directa de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

### **Art. 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Residencial Abierto de uso Mixto - Subzona B" (RAM-B)**

1. En esta zona de calificación, que engloba parte del suelo de dominio privado no dotacional del Plan, la edificación se ajustará a las alineaciones y número de alturas establecidas en el plano nº 3 del PRI y a las condiciones definidas en el Título Tercero 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, 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 las Ordenanzas del Plan Parcial. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

3. El número máximo de plantas sobre rasante será el previsto en el correspondiente plano de ordenación del Plan de Reforma Interior (Plano nº 3).

4. Las alineaciones de la edificación serán las definidas en los Planos nº 3, 5, 6 y 7 del Plan de Reforma Interior, distinguiéndose dos tipos de alineación, vinculante o no vinculante:

- Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones de edificación vinculantes. No obstante, se admiten retranqueos de la edificación respecto a dichas alineaciones, en todas o algunas plantas, con las siguientes limitaciones: en la planta baja, se admiten retranqueos de los locales comerciales hasta una distancia máxima de 3 m; en el resto de plantas, el retranqueo tendrá una profundidad máxima de 3 m y una longitud mínima igual a su profundidad, y la longitud total de retranqueos en un mismo plano de fachada no podrá superar el 25% de la longitud de dicha fachada.

- Las alineaciones de edificación no vinculantes permiten que las edificaciones no tengan que ajustarse obligatoriamente a dichas alineaciones. En este sentido, se define un **área de movimiento de la edificación**, desde la alineación de edificación no vinculante hacia el espacio libre de la manzana, limitada por una alineación paralela a aquélla y situada a una distancia de 1 m, que constituye el límite interior de las edificaciones. En las alineaciones de edificación no vinculantes también se admiten retranqueos de la edificación, con las mismas condiciones exigidas a los retranqueos en el apartado anterior. En Planta baja y Planta Primera también se definen alineaciones de edificación vinculantes y no vinculantes, fijándose, en los Planos nº 5, 6 y 7, exactamente la superficie construida de usos residenciales y terciarios que se podrá materializar en cada planta, mediante el juego que permiten las alineaciones de edificación vinculantes y no vinculantes. Las edificabilidades que se puedan



obtener, tanto en plantas bajas como las restantes en altura, como consecuencia de la ocupación de la banda denominada "área de movimiento de la edificación", que posee un ancho de 1 m., y que así se grafía en los planos nº 5, 6 y 7 del PRI, se detraeran por igual valor de las superficies edificables computadas en los mencionados planos, practicándose los oportunos retranqueos que los compensen.

5. Como consecuencia del empleo del área de movimiento de la edificación, no podrá derivarse un aumento de la superficie construida de cada parcela. En las medianeras entre parcelas, las edificaciones se ajustarán tanto a las alineaciones de edificación vinculantes como a las no vinculantes, en una longitud, al menos, de 1 m a cada lado de la medianera (en estas zonas no se admiten ni retranqueos, ni desplazamiento de la alineación interior de los edificios hacia el área de movimiento de la edificación).

6. Los bloques de edificación que recaen a la Ronda Norte deberán ser desarrollados mediante Proyectos de Edificación unitarios, que abarquen uno o varios bloques completos.

**Art. 10. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Terciario – Subzona Terciario de media densidad grado B" (TER-2 grado B)**

1. En esta Zona de Calificación, que engloba parte del suelo de dominio privado no dotacional del Plan, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título Tercero 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, la edificabilidad global (suma de la edificabilidad terciaria y la edificabilidad residencial) de la manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, reconvertirse la edificabilidad residencial prevista en la manzana, en edificabilidad de los usos terciarios (uso dominante y usos compatibles) admitidos en el artículo 5 de las Ordenanzas del Plan Parcial. Para el cómputo de la superficie construida se estará a lo previsto en el artículo 5.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 12. 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 Normas Urbanísticas del Plan General.

### **Art.11. Estudios de Detalle**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en las calificaciones correspondientes a los suelos de dominio y uso privado (apartados 3.8 a 3.11 del art. 4.3 de las presentes Ordenanzas) de este Plan Parcial, excepto en la calificación RAM-B, con todas o alguna de las siguientes finalidades:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, reconociéndose, a través de las presentes Ordenanzas, expresamente esta posibilidad para las alturas máximas de edificación, que se ajustarán a las condiciones establecidas en el art. 6.25.10 de las NN.UU. del Plan General, para la zona de Calificación "Edificación Abierta" (EDA), con las siguientes limitaciones :

- las alturas máximas de edificación en la manzana número 1 podrá alcanzar un máximo de 12 plantas sobre rasante.

- las alturas máximas de edificación en las manzanas números 2, 3 y 4 podrán alcanzar un máximo de 8 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más manzanas, pudiéndose incrementar hasta un 25% la edificabilidad global, residencial y terciaria, de una o más manzanas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras manzanas. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de manzanas objeto de la remodelación.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria en una o más manzanas, en orden a crear un Centro de Servicios integrado, con usos terciarios compatibles en el ámbito del presente Plan Parcial. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más manzanas con la edificabilidad residencial procedente de la manzana o manzanas en que se concentre la edificabilidad terciaria.

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.

#### **Art.12. Gestión Urbanística del Plan Parcial.**

1. El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución para la que se determina el Sistema de Expropiación para su realización, a través del procedimiento de Concesión Administrativa previsto en el art. 172 de la Ley del Suelo y regulado en los arts. 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en base, asimismo a lo previsto en el art. 148 de la Ley del Suelo, en relación con el 206.1.a) de dicha Ley. La Unidad de Ejecución, incluye en su ámbito los Sistemas Generales internos y adscritos al sector, cuya urbanización, no obstante, no incumbe a los adjudicatarios, tal y como se establece en el art.11 de las presentes Ordenanzas.

2. La ejecución de este Plan Parcial se producirá mediante reparcelación forzosa en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta, apartado E), de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y del Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 28 de Julio de 2.000, sobre aprobación del Documento de Adaptación del Contrato de Concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial "Benimaclet" a la citada Disposición Transitoria Cuarta de la L.R.A.U.

#### **Art.13. Proyectos de Urbanización**

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este Proyecto de Urbanización contemplará la urbanización de los sistemas locales del sector sin que deban incluir la de Sistemas Generales por correr éstos a cargo de la administración.

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

3. Las condiciones técnicas y de cálculo requeridas para el Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrolla el presente Plan están contenidas en el apartado 3.3 de la Memoria del Plan Parcial, "Características de las infraestructuras y redes de servicios", debiendo ajustarse dichos Proyectos a las condiciones allí descritas, con las necesarias adaptaciones que imponga el análisis detallado que realicen los citados Proyectos.

4. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el art. 155.1.a) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R), 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 de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, no siendo procedente en este Plan Parcial la imposición de Contribuciones Especiales.

5. El Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen 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.

## **TITULO TERCERO**

### **NORMAS DE EDIFICACION**

#### **CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

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

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

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse por "planta viaria" el contenido del plano B.15 "Red viaria " del presente Plan Parcial y por "Plano C" el plano B.13 "Calificación del Suelo y Estructura Urbanística" del presente Plan.

3. Estando prevista en el Plan Parcial una red de saneamiento separativa que discurre por las vías públicas del Plan, será obligatoria la conexión a la red de aguas negras y de pluviales, de modo independiente, de las acometidas correspondientes de cada edificio, que estarán proyectados con completa separación de redes interiores a fin de garantizar el carácter separativo del sistema de saneamiento.

##### **Art. 15. Condiciones comunes a las zonas de calificación**

1. Para todas las zonas de calificación establecidas en el artículo 4.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial, con excepción de las zonas "Residencial Abierto de uso Mixto – Subzona A" (RAM-A), "Residencial Abierto de uso Mixto – Subzona B" (RAM-B), "Terciario – Subzona Terciario de media densidad grado B" (TER-2 grado B) y "Estación de Servicio" (IS-6), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes.

En la calificación TER-2 grado B serán aplicables, con carácter general, las condiciones específicas reguladas en el art. 6.47 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades reguladas en las presentes Ordenanzas.

En las posibles cuestiones no previstas en la regulación de la calificación “Residencial Abierto de uso Mixto – Subzona B (RAM-B)”, se aplicarán subsidiariamente las Ordenanzas particulares de la zona de Edificación Abierta (EDA) reguladas en el Plan General.

2. El Plan de Reforma Interior efectúa, en principio, una asignación del número de viviendas máximo que se puede construir en cada manzana. La distribución inicial de viviendas por manzana es la que se recoge en la siguiente tabla:

MANZANA	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> R)	Número de viviendas (viv)	Dimensión media de vivienda (m <sup>2</sup> t/viv)
1	5.000	48	104,17
2	8.806	85	103,60
3	9.271	89	104,17
4	5.538	53	104,49
5	36.582	352	103,93
6	32.000	307	104,23
7	42.731	411	103,97
<b>TOTAL</b>	<b>139.928</b>	<b>1.345</b>	<b>104,04</b>

El número máximo de viviendas posibles a construir en cada una de las parcelas en las que, en su caso, se subdivide una manzana, será el resultado de aplicar la dimensión media de vivienda correspondiente a la manzana según la tabla anterior, a la edificabilidad residencial de la parcela. 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.

## **Art. 16. Reserva de aparcamiento**

1. Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 5º de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza Reguladora de las condiciones funcionales de Aparcamientos, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y publicada en el B.O.P. de fecha 15 de octubre de 1994. En las zonas de calificación RAM-A, RAM-B y TER-2 grado B, podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

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

4. Se cumplirá la reserva obligatoria de aparcamiento para usos no residenciales regulada en los artículos 5.132 al 5.137 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

5. Mediante autorización administrativa del 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.

## CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "RESIDENCIAL ABIERTO DE USO MIXTO – SUBZONA A"(RAM-A)

### Art.17. Edificabilidad

La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2T) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se contiene en el plano B.11 de este Plan.

<u>manzana</u>	<u>superficie (m2)</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	
		<u>m2 R</u>	<u>m2 T</u>
2	3.143,86	8.806	1.205
3	3.309,95	9.271	1.269
4	1.977,13	5.538	758
<b>TOTALES</b>	<b>8.430,94</b>	<b>23.615</b>	<b>3.232</b>

### Art.18. Ocupación de Parcela

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50% de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario de cada manzana o manzanas, pudiendo alcanzarse el 75% de ocupación para aquellas parcelas en que más de 2/3 de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario, requiriéndose en este caso la formulación de Estudio de Detalle para la parcela en que se pretenda alcanzar el 75% de ocupación.

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



### **Art.19. Parcela mínima**

Se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> con las siguientes características geométricas:

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

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

-Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo como mínimo de 75° con la alineación exterior.

### **Art.20. Separación a alineación exterior**

Con carácter general no se establece una distancia mínima de las edificaciones a las alineaciones exteriores, por lo que la edificación podrá disponerse de modo que coincidan la alineación interior o de edificación y la exterior.

### **Art.21. Accesibilidad de las parcelas**

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 12 metros si son de tránsito rodado y 6 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a un edificio, 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 15 mts.

### **Art.22. Separación a lindes laterales de parcela**

La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a  $0.25 \times h$ , siendo  $h$  la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.

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

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

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

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 8 plantas. Si la modificación de Plan General que se tramita conjuntamente con este Plan Parcial no llegase a aprobarse definitivamente, este número máximo de plantas será de 6, de acuerdo con lo previsto en la Ficha de Características del PGOU de Valencia.

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

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	4.70
2	7.60
3	10.50
4	13.40
5	16.30
6	19.20
7	22.10
8	25.00

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, tal como prevé el art. 11 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4.70 + 2.90 \times Np$$

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

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 11.1. a) de estas Ordenanzas.

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

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.30
2	8.60
3	13.90
4	15.20
5	18.50
6	21.80
7	25.10
8	28.40

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el art. 11 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.30 + 3.30 \times Np$$

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

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

4.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1.00 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 refranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

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

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

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

c).No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior, a estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 1.50 metros.

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

Cuando se prevean sistemas de aireación mecánicos, deberán disponer de esta misma instalación siempre que su superficie sea mayor de 100,00 m<sup>2</sup>.; en caso contrario se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior ó de sus sistemas mecánicos de aspiración.

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

## 5. 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 no podrán situarse ocupando espacios libres privados de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como "Residencial Abierto de Uso Mixto – Subzona A" (RAM-A), pero los sótanos construidos bajo espacios libres ajardinados deberán contar con una capa de tierra vegetal de 0.80 m. de espesor en toda su superficie libre o, alternativamente, ocupar con sótano hasta un máximo del 50% de los espacios libres privados.

#### 6. 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.

#### 7. Cuerpos y elementos salientes:

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

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125cms.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15cms.
- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1.50 metros.

Para el cómputo de la edificabilidad de todos los cuerpos salientes se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

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

#### **Art.25. Garages y construcciones auxiliares**

1. Los garages podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano, azoteas especialmente acondicionadas o en edificios de uso específico. La construcción 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 24.5 de estas Ordenanzas. Los garages podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garages podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo 20 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. 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.

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

#### **Art.26. Cerramiento de parcela**

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2.00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1.50 metros de altura. Quedan exceptuados aquellos


cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

#### **Art.27. Reserva de aparcamiento**

Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela.

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

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



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan Parcial, SUP-T-4, Benimaclet, según acuerdo plenario de 25 de abril de 2003.



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "RESIDENCIAL ABIERTA DE USO MIXTO – SUBZONA B"(RAM-B)**

**Art. 28. Edificabilidad**

La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiadas expresamente en los Planos nº 3, 5, 6 y 7 del Plan de Reforma Interior y que suponen, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m<sup>2</sup>R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m<sup>2</sup>T), lo siguiente:

Manzana	Superficie total de dominio privado (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> R)	Edificabilidad Terciaria (m <sup>2</sup> T)
5	8.892,67	36.582	1.500
6	10.724,36	32.000	1.000
7	10.976,55	42.731	2.500
TOTALES	30.593,58	111.313	5.000

**Art. 29. Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.
  - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
  - c) La forma de la parcela será tal que se pueda inscribir en ella un círculo de 20 m de diámetro, y sus lindes laterales formarán un ángulo con la alineación de la manzana comprendido entre 45° y 135° (expresado en grados sexagesimales).



d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

## 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 nº 3 del PRI, con las condiciones establecidas en el art. 1.4 de las Ordenanzas del P.R.I.

### **Art. 30. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

#### 1. Número de plantas y altura de cornisa

1.1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano nº 3 del PRI, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 2,90 Np$$

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

El número de plantas de cada uno de los cuerpos que componen los bloques de edificación se señala en el Plano nº 3 del Plan de Reforma Interior y el despiece de los bloques de edificación por plantas se recoge en los Planos nº 5, 6 y 7.

1.2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el apartado anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el apartado anterior para el número de plantas grafiado en el Plano nº 3 del PRI, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 2. Áticos

La última planta de los bloques marcados con un asterisco (\*) en los Planos nº 3, 5, 6 y 7 del PRI tendrá una ocupación en planta igual o menor al 75% de la superficie de la planta inferior y se recuperará, en el plano de fachada del edificio, la línea de cornisa de la última planta con elementos arquitectónicos.

## 3. Tolerancia de alturas

El número de plantas de las edificaciones será obligatoriamente el que se fija en el Plano nº 3 del PRI, de modo que no se admite tolerancia de alturas; es decir, no están permitidas las edificaciones con menor número de plantas que el señalado en el citado Plano nº 3 del PRI.

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

Las cubiertas serán planas y solo en bloques completos y exentos se admitirán aquellas otras de directriz curva con sección en forma de segmento circular, cuya generatriz superior no sobrepase los 2,90 metros sobre la altura de cornisa máxima prevista. En todo caso los espacios que se puedan obtener bajo estas cubiertas no serán habitables, en ninguna de las formas previstas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, sirviendo exclusivamente como volúmenes de acceso a cubierta, casetones de ascensor, equipos técnicos de instalaciones...etc., que quedaran ocultos e integrados en la composición general de remate del edificio.

Los núcleos de comunicación vertical podrán sobrepasar la altura máxima de cornisa y también se admite que se manifiesten en fachada.

## 5. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos 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 art. 4 de las Ordenanzas del P.R.I.

## 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 5,30 m en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m si se destina a uso comercial y 2,50 m si se destina a uso residencial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

d) Los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, quedarán excluidos del cómputo de la superficie construida por planta, de conformidad con lo establecido en el art. 5.22.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 7. Planta primera

La planta primera del zócalo de dos plantas de los bloques que recaen a la Ronda Norte estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) La edificación se ajustará obligatoriamente a las alineaciones de edificación vinculantes grafiadas en los Planos nº 5, 6 y 7. Cuando la edificación se separe de las alineaciones de edificación no vinculantes grafiadas en dichos planos, se recuperará, mediante elementos arquitectónicos, la línea de cornisa de la primera planta en los planos de fachada situados sobre las alineaciones de edificación vinculantes y no vinculantes.

b) La superficie construida será la que se indica en los Planos nº 5, 6 y 7, debiendo quedar el resto como terrazas o espacios abiertos.

## 8. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior (fachada recayente a calle, plaza o espacio libre público de ancho no inferior a 9 metros) sólo 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.

- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.

- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Para el cómputo de edificabilidad de todos los cuerpos salientes se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27, en relación con el artículo 5.22.3, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

b) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados) del conjunto de planos de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50% de la longitud total de las fachadas por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

c) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

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

## 9. Estudios de Detalle

En el ámbito de la calificación RAM-B, no se permite la formulación de Estudios de Detalle.

## 10. Construcciones en patio o espacio libre de parcela

a) Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de 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 apartado 6 del presente artículo. Las construcciones auxiliares de garaje (accesos, escaleras, ascensores, ventilaciones y maquinarias) 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.

b) Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones definidas para la edificación con carácter general en el presente artículo.

c) 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% de su longitud.

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

#### 11. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias

a) 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.

b) 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 5 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 5 m y radio de giro mínimo, medido en el eje, de 11 m.

**Art. 31. Otras condiciones funcionales de la edificación**

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos y viales públicos. No tendrán esta consideración los posibles retranqueos con tratamiento de fachada previstos en el art. 9.4 de las Ordenanzas del texto refundido del Plan Parcial.

2. Las fachadas recayentes a espacios libres de parcela deberán tener tratamiento y acabado superficial como las fachadas recayentes a viales o espacios libres públicos.

**CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION  
“TERCIARIO – SUBZONA TERCIARIO DE MEDIA DENSIDAD GRADO B” (TER-2  
grado B)**

**Art. 32. Condiciones específicas**

1. Con carácter general, serán aplicables las condiciones particulares de la Subzona “Terciario de media densidad grado B” (TER-2 grado B), reguladas en los arts. 6.44 y 6.47 de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto las siguientes condiciones específicas que prevalecerán sobre las anteriormente citadas:

a) Está permitido el uso residencial, de acuerdo con la edificabilidad residencial asignada a la manzana 1, por lo que no resulta aplicable el apartado 2 del art. 6.47 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,6737 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. De esta edificabilidad total, la edificabilidad terciaria se establece en 1,2163 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la edificabilidad residencial en 0,4574 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

c) Se establece un número máximo de 12 plantas (incluida la baja).

## **CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "ESTACION DE SERVICIO. IS-6"**

### **Art.33. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima cerrada en la parcela que constituye esta calificación será la resultante de aplicar un coeficiente de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a su superficie. Por su carácter dotacional, esta edificabilidad es adicional y complementaria a la prevista para la zona de calificación RAM (Residencial de Uso Mixto).

### **Art.34. Condiciones de la parcela y edificación.**

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

2. La ocupación máxima de parcela será del 50 %, debiendo quedar el resto de la superficie libre con destino a la circulación y aparcamiento de vehículos. Estos espacios libres podrán ser total o parcialmente cubiertos, no computando estas cubiertas a efectos de edificabilidad.

3. La separación mínima de la alineación exterior será de 5 m. medidos perpendicularmente a la misma y la separación mínima a los lindes laterales será asimismo, de 5 m. medidos perpendicularmente a ellos.

4. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante y la altura máxima de cornisa de 9 m.. Las cubiertas de espacios libres de parcela tendrán una altura de coronación máxima de 12 m.

### **Art.35. Condiciones de accesibilidad.**

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



**CAPITULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS.**

**Art.36. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras**

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

2. El Jardín Público colindante con las manzanas edificables y situado a lo largo del Bulevar Periférico Norte deberá ser dotado, en el Proyecto de Urbanización correspondiente, de las previsiones de acceso de vehículos de emergencia y de servicios, por lo que se dispondrán los correspondientes viales de acceso restringido y de uso dominante peatonal compatible con el paso ocasional de vehículos. Asimismo, será posible incorporar, a través del Proyecto correspondiente, un carril reservado para transporte público, de un ancho máximo de 7.00 m., adosado o próximo a la calzada principal.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan Parcial, SUP-T-4, Benimalet, según acuerdo plenario de 25 de abril de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



Valencia, 23 de Junio de 2003

José R. Crespo Champion  
Arquitecto