

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Area de Urbanismo  
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
sobre aprobación definitiva del PRI de mejora SUP-T-4  
Benimaclet.*

**ANUNCIO**

Aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de Mejora, SUP-T-4, Benimaclet.

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 25 de abril de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

Vista la Resolución de Alcaldía número U-2.341, de 22 de abril de 2002, así como el resultado de la información pública practicada; en virtud de lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística; vistos los informes del Servicio de Planeamiento; y, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

«I. Estimar parcialmente las alegaciones que a continuación se relacionan:

I.1. Alegación presentada por don Francisco Guardado Sáez, en representación de la AA. VV Benimaclet (número RE 106/2.492 y 110/73.625), en el sentido de que no se permite la implantación de un Gran Centro Comercial de la categoría Tco-3, superior a 12.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, respetando esta limitación ya establecida en el plan parcial. Por otra parte, no se concentra la totalidad de la edificabilidad terciaria en la manzana número 1, tal y como preveía el proyecto sometido a información pública, manteniendo 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 5, 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 6, y 2.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 7.

Desestimarla en lo demás, por cuanto no se incrementa la edificabilidad y, en consecuencia, no se amplían los equipamientos públicos. Se varían y ajustan las alturas, pasando a 14 plantas, aunque con bloques más fraccionados que ofrecen mayor permeabilidad, manteniendo las 20 plantas en los puntos singulares extremos para obtener una fachada homogénea que sirva de borde exterior de la ciudad, sin que por ello se obtengan más metros cuadrados edificables de los que se preveían en el plan parcial, ni mayor aprovechamiento urbanístico. Esta edificabilidad se separa al máximo de la zona consolidada de Benimaclet para crear un espacio de transición verde, para ello se alinea la nueva edificación con la ronda exterior. Por otra parte, respecto a los espacios libres de titularidad privada de las manzanas 5, 6 y 7, se mantienen los existentes en el plan parcial, ya que no es exigible una cesión mayor de la establecida, toda vez que estas fueron calculadas y fijadas con las mismas proporciones respecto a la edificabilidad total atribuida y que se mantiene.

El resto de las cuestiones planteadas resultan ajenas a lo que es objeto del presente procedimiento, bien por referirse a la fase de ejecución del planeamiento, bien por corresponder a áreas donde no se ha modificado el plan parcial.

I.2. Alegaciones presentadas por doña Dolores Ballester Dolz (número RE 106/2 461), y por don Francisco Sanz Raga (número RE 106/2.460), en el sentido de que no se permite la implantación de un Gran Centro Comercial de la categoría Tco3, superior a 12.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, respetando esta limitación ya establecida en el plan parcial. Por otra parte, no se concentra la totalidad de la edificabilidad terciaria en la manzana número 1, tal y como preveía el proyecto sometido a información pública, manteniendo 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 5, 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 6, y 2.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 7.

Desestimarla en lo demás, por cuanto plantea cuestiones relativas a la ejecución del planeamiento a través del proyecto de urbanización, que resultan ajenas al objeto del presente procedimiento de aprobación de un plan de reforma interior modificativo de un plan parcial. No obstante, se da traslado de su solicitud al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura.

I.3. Alegación presentada por doña Ana Isabel Hernández Pedrero, en representación de Azalea Residencial, S.L., y otros (número RE 111/16.488), en el sentido de que no se permite la implantación de un gran centro comercial de la categoría Tco3, superior a 12.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, respetando esta limitación ya establecida en el plan parcial. Por otra parte, no se concentra la totalidad de la edificabilidad terciaria en la manzana número 1, tal y como preveía el proyecto sometido a información pública, manteniendo 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 5, 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 6, y 2.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en la manzana 7.

Por otra parte, se ha dado una nueva redacción a las ordenanzas específicas para la regulación de la nueva edificación que se ordena, acorde con las determinaciones y objetivos deseables del PRI.

Asimismo, se admite en cuanto a la eliminación de manzanas en «L» con el efecto de disminuir o eliminar las tipologías de viviendas en esquina y facilitar su orientación en los testeros; todas las alineaciones de fachada son asimismo ortogonales; se admiten y regulan los voladizos sobre alineaciones exteriores tal y como se propone. Además, se ha singularizado el punto más visible de la entrada norte.

Por último, se acepta en el sentido de elaborar un documento que refunda las determinaciones del plan de reforma interior con las del plan parcial que modifica, tal y como dispone el artículo 28.2 «in fine» de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Desestimar en lo demás la alegación, por cuanto el plan de reforma interior no conculca el plan parcial, tan sólo lo modifica en determinados aspectos. La alegación presentada pretende una cierta flexibilidad, que se cree suficientemente contemplada con las «áreas de movimiento de la edificación» establecidas y con las alineaciones «vinculantes» y «no vinculantes» del plan. El presente plan, partiendo de unos esquemas ya predeterminados con anterioridad en sus rasgos más generales, trazado de calles, dotaciones públicas, zonificaciones, etc., formaliza una ordenación pormenorizada que concreta unos volúmenes edificables que dotan de unidad compositiva al conjunto del barrio y garantizan su futura comprensión como un todo. Por tanto, se rechaza, como así se deja constar en las ordenanzas, la posibilidad de variaciones «a posteriori» a través de estudios de detalle fraccionarios que rompan la unidad.

El plan no modifica aprovechamientos, edificabilidades, ni número de viviendas máximas, no incidiendo en parámetros como la población, y justificando en su documentación la solución adoptada. El plan tiene un alcance limitado en cuanto tan sólo modifica parcialmente un instrumento de planeamiento, reuniendo los requisitos documentales precisos que demanda su objeto.

Por otra parte, el plan se ha tramitado con arreglo al procedimiento previsto por el ordenamiento jurídico. Finalmente, el resto de las cuestiones planteadas resultan ajenas al objeto del presente procedimiento.

II. Desestimar las alegaciones que a Continuación se relacionan:

II.1. Alegación presentada por don José Juan Doménech Doménech y otro, en representación de Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A. (número RE k 10/74.429), por cuanto hace referencia a un área donde no se modifican las características del plan parcial, que ya preveía la existencia de una parcela calificada como IS-6, Estación de Servicio, que permanece con esa calificación. Por otra parte, se entiende que la modificación de los artículos 6.44.r) y 6.65.f) de las normas urbanísticas lo es para aquellas parcelas nuevas dentro de las calificaciones de TER e IND, no para aquellas ya dibujadas y expresamente aprobadas así por los instrumentos de planeamiento.

II.2. Alegación presentada por don Antonio Cañuelo Romero (número RE 106/2.530), por cuanto el plan de reforma interior objeto del presente procedimiento no afecta a las determinaciones que el plan parcial de 1994 establecía con respecto al parque urbano de sistema general -GEL-. Todo ello, sin perjuicio de dar traslado de su petición a los Servicios Municipales de Parques y Jardines, Servicios Centrales Técnicos y Servicio de Obras de Infraestructura.

II.3. Alegaciones presentadas por doña M.ª Milagro Lloret Senabre (número RE 106/2496), don José Miguel Valera Millán (número RE 106/2.493), doña M.ª José Juan Bovi (número RE 106/2.459), y don Joaquín Todo Gómez (número RE 111/15.020), por cuanto plantean cuestiones relativas a la ejecución del planeamiento a través del proyecto de urbanización, que resultan ajenas al objeto del presente procedimiento de aprobación de un plan de reforma interior modificativo de un plan parcial. No obstante, se da traslado de su solicitud al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura.

II.4. Alegación formulada por don Antonio Pérez Martínez (número RE 106/2.495), por cuanto el plan de reforma interior objeto del presente procedimiento no modifica las determinaciones del plan parcial en ese ámbito, sin perjuicio de dar traslado de su petición al Servicio de Bienestar Social.

II.5. Alegación formulada por don Vicente Sancho Renau (número RE 106/2.519), remitiendo al alegante a los motivos de desestimación recogidos en el apartado 1.1.

II.6. Alegación presentada por don Sebastián Peris Ama; (número RE 106/2.458), en representación del Sporting de Benimaclet, por cuanto no se altera el destino de los suelos que el plan parcial califica como parque deportivo. El interesado plantea una cuestión relativa al concreto destino de dicha dotación que resulta ajena a lo que es objeto del presente procedimiento. No obstante, se da traslado de su petición al Servicio de Deportes.

III. En relación con el informe emitido por el Servicio de Transportes y Circulación, se eliminan los accesos directos de los viales transversales a la Ronda Norte. Los últimos tramos de estas calles tendrán carácter peatonal, permitiendo, en su caso, el acceso restringido de vehículos a los garajes de los bloques de edificación. El resto de las cuestiones planteadas resultan ajenas a lo que es objeto del presente procedimiento, sin perjuicio de dar traslado de dicho informe a los Servicios de Gestión Urbanística y de Obras de Infraestructura.

IV. Aprobar definitivamente el han de Reforma Interior de Mejora, SUP T-4, Benimaclet, promovido por Benimaclet Este, S.A., con las correcciones derivadas de los apartados precedentes y las relacionadas en el apartado 8.º de la Memoria, y refundiendo en un único texto sus determinaciones con las del plan parcial que modifica.

V. Publicar el presente acuerdo junto con las normas urbanísticas en el «Boletín Oficial» de la provincia, previa comunicación y remisión de una copia diligenciada del proyecto a la Comisión Territorial de Urbanismo.»

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá usted 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 en el «Boletín Oficial» de la provincia.

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

Valencia, a diecisiete de junio de dos mil tres.- El secretario general, P.D., Pedro García Rabasa.

14521

### **Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre ordenanzas reguladoras del PRI de mejora T-4 Benimaclet.*

#### **ANUNCIO**

#### **Ordenanzas reguladoras**

Valencia, a veintiuno de marzo de dos mil tres.

#### **Índice**

#### **Título segundo:**

#### **Régimen urbanístico del suelo**

#### **Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.**

Artículo 1. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación Residencial Abierto de uso Mixto Subzona B (RAM-B).

Artículo 2. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación Terciario Subzona Terciario de media densidad Prado R (TER-2 grado B).

#### **Título tercero:**

#### **Normas de edificación**

#### **Capítulo 1.º Condiciones generales.**

Artículo 3. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

Artículo 4. Reserva de aparcamiento.

Capítulo 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación residencial abierto de uso mixto subzona B (RAM-B).

Artículo 5. Edificabilidad.

Artículo 6. Condiciones de la parcela.

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

Artículo 8. Otras condiciones funcionales de la edificación.

Capítulo 3.º Condiciones particulares de la zona de calificación Terciario subzona terciario de media densidad grado B (TER-2 grado B).

Artículo 9. Condiciones específicas.

Plan de reforma interior de mejora del sector SUP T-4 Benimaclet del P.G.O.U. de Valencia.

#### **Ordenanzas reguladoras**

#### **Título segundo**

#### **Régimen urbanístico del suelo**

#### **Capítulo 2.º Desarrollo y ejecución del plan parcial.**

Artículo 1. 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 número 3 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 número 3).

4. Las alineaciones de la edificación serán las definidas en los planos número 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 por ciento 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 aquella 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 número 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 número 5, 6 y 7 del PRI, se detraerán 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 ala Ronda Norte deberán ser desarrollados mediante proyectos de edificación unitarios, que abarquen uno o varios bloques completos.

Artículo 2. 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) libre de todo cerramiento, 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.

Título tercero  
Normas de edificación  
Capítulo 1.º Condiciones generales.

Artículo 3. 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 artículo 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 (RAMOB), 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
Total	139.928	1.345	104,04

El número máximo de viviendas posibles a construir en cada una de las parcelas en las que, en su caso, se subdivida 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 Excelentísimo Ayuntamiento.

Artículo 4. 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 y la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos, aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia, 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 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 privados, 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 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 apartamientos 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 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 Residencial abierto de uso mixto subzona B (RAM-B).

Artículo 5. Edificabilidad.

La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiadas expresamente en los planos número 3, 5, b 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)
567	8892,67	10.724,36	10976,55
Totales	30593,58	36582	32000
		42731	1500
		111313	1.000
			2500

Artículo 6. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- 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 45º y 135º (expresado en grados sexagesimales)..
- 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 número 3, con las condiciones establecidas en el artículo 1.4 de las ordenanzas del P.R.I.

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

1. Número de plantas y altura de comisa.

1.1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano número 3, con arreglo a la siguiente fórmula:

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

Siendo He 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 número 3 del plan de reforma interior y el despiece de los bloques de edificación por plantas se recoge en los planos número 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 comisa máxima la señalada en el apartado anterior para el número de plantas grafiado en el plano número 3, 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 número 3, 5, 6 y 7 del PRI tendrán una ocupación en planta igual o menor al 75 por ciento 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 número 3, 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 número 3.

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

Las cubiertas serán planas y sólo 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.

4.3. 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 artículo 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 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 artículo 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 número 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 número 5, 6 y 7, debiendo quedar el resto como terrazas o espacios abiertos.

8. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre las alineaciones interiores y exteriores 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 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 computaran a efectos de volumen o superficie construida.

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 por ciento 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.

Artículo 8. 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 tranqueos con tratamiento de fachada previstos en el artículo 1.4 de las ordenanzas del P.R.I.

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.

Capítulo 3.º Condiciones particulares de la zona de calificación Terciario subzona terciario de media densidad grado B (TER-2 grado B).

Artículo 9. 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 artículos 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 artículo 6.47 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

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

Valencia, a diez de marzo de dos mil tres.- El arquitecto, José R. Crespo Champón.