



Servei Territorial d'Urbanisme  
VALENCIA

26 JUN. 2013



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA Y  
TERRITORIAL  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO  
SECTOR "PATRAIX"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA  
(NORMAS URBANISTICAS)**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2013.  
Valencia, 14 de junio de 2013  
EL SECRETARIO,



Mayo, 2013

1878



## INDICE GENERAL

---

### DOCUMENTACION ESCRITA

#### *A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA*

OBJETO  
MEMORIA INFORMATIVA  
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

#### *B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA*

NORMAS URBANISITCAS

### DOCUMENTACION GRAFICA

#### *PLANOS DE INFORMACION*

PLANO I.01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO  
PLANO I.02 ESTADO ACTUAL - PARCELARIO  
PLANO I.03 ESTADO ACTUAL - URBANIZACION  
PLANO I.04 ORDENACION PLAN GENERAL  
PLANO I.05 ORDENACION PLAN PARCIAL PRR-9 (1991)  
PLANO I.06 AFECCIONES

#### *PLANOS DE ORDENACION*

PLANO O.01 CALIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO  
PLANO O.02 DELIMITACION DE LA RED DOTACIONAL  
PLANO O.03 SUPERFICIES EDIFICABLES  
PLANO O.04 SUPERFICIES DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA  
PLANO O.05 MANZANAS APLICACIÓN REGIMEN TRANSITORIO  
PLANO O.06 PLANO DE CONJUNTO



**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO "PATRAIX"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA**

**NORMAS URBANISTICAS**



## INDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS

### TITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

### TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo 1º: Calificación del suelo y Aprovechamiento Urbanístico

Capítulo 2º: Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior

### TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo 1º: Condiciones generales.

Capítulo 2º: Condiciones generales de edificación y desarrollo en las Zonas de Calificación.

Capítulo 3º: Condiciones particulares de la Calificación "Edificación Abierta"(EDA)

Capítulo 4º: Condiciones particulares de la Calificación "Ensanche"(ENS)

Capítulo 5º: Condiciones particulares de la Calificación "Enclave Terciario" (TER-3)

Capítulo 6º: Condiciones particulares de los espacios libres privados interiores a manzanas.

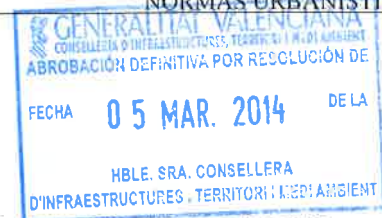
Capítulo 7º: Condiciones particulares de las Vías Públicas y de los Suelos Dotacionales Públicos.

### TITULO CUARTO: REGIMEN DE USOS

### TITULO QUINTO: DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

DISPOSICION ADICIONAL UNICA:

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA: Edificaciones industriales existentes.



## **PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO "PATRAIX"**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **TITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

##### **Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas**

Las presentes Normas Urbanísticas Regulatoras son de aplicación al Sector nº 9 del PRR "Patraix" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, desarrollado por el Plan Parcial "Patraix", aprobado definitivamente el 11 de abril de 1991, y que el presente Plan de Reforma Interior Modificativo viene a modificar. Su denominación es la de "Plan de Reforma Interior Modificativo Patraix" (PRIM-Patraix).

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

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988 (BOE 14-1-89 y DOGV 16-1-89).

##### **Artículo 2. Terminología y conceptos básicos**

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

La expresión "Ley Urbanística Valenciana" o las siglas LUV que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Así mismo, la expresión "Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística" o las siglas ROGTU que contienen las presentes Ordenanzas, debe entenderse referida siempre al Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el citado Reglamento.

### **Artículo 3. Vigencia y revisión del Plan de Reforma Interior**

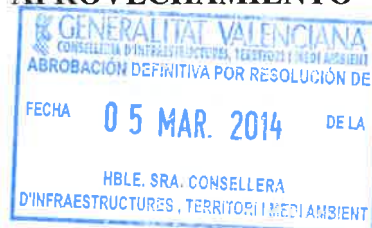
El presente PRIM tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del mismo, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural.

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



## **TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO**



#### **Artículo 4. Clasificación y Calificación del suelo.**

1. El suelo comprendido en el presente PRIM está clasificado como Suelo Urbano. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística vienen recogidas en los planos de ordenación del presente PRIM.

2. Para las parcelas edificables de aprovechamiento privado y de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial incorpora las zonas de calificación (EDA) Edificación Abierta; y (ENS) Ensanche.

Estas constituyen, a todos los efectos, Zonas de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Normas. En todo aquello que no venga explícitamente recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en los Capítulos Tercero y Cuarto del Título Sexto de las NN.UU. del Plan General de Valencia, referentes a la calificación de Ensanche (ENS) y Edificación Abierta (EDA)

3. Para las parcelas edificables de aprovechamiento privado y de uso no residencial, el presente Plan Parcial incorpora la zona de calificación TER-3, Enclave Terciario.

Ésta, constituye, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Normas Urbanísticas. En todo aquello que no venga explícitamente recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto, Sección Cuarta, del Título Segundo de las NN.UU. del Plan General de Valencia, referentes a la calificación Zona de Terciario, Subzona TER-3.

4. Las calificaciones pormenorizadas de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico del régimen de propiedad, y con expresión de sus superficies, son las que se adjuntan en el siguiente cuadro:

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICORED PRIMARIA INTERNA DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Red Viaria (PRV)	123.110 m2
- Espacios Libres Jardín (PJL)	11.976 m2
- Espacios Libres Parque (PQL)	44.985 m2
<i>Total suelo de dominio y uso público estructural</i>	<i>180.071 m2</i>

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Red Viaria	
- Viario (SRV)	119.224 m2
- Aparcamiento (SAV)	22.796 m2
- Equipamientos	
- Educación-Cultural (SED)	70.118 m2
- Recreativo-Deportivo (SRD)	3.951 m2
- Servicio Urbano-Infraestructuras (SID)	1.693 m2
- Espacios Libres	
- Jardines (SJL)	61.625 m2
<i>Total suelo de dominio y uso público secundario</i>	<i>279.407 m2</i>

DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO (1) 1.683 m2

TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PUBLICO 461.161 m2

SUELOS DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO

- Espacios Libres (EL*)	5.339 m2
<i>Total suelo de dominio privado y uso público</i>	<i>5.339 m2</i>

SUELOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO

- Edificación Abierta Uso Mixto (EDA)	49.828 m2
- Edificación Cerrada Uso Mixto (ENS)	5.992 m2
- Edificación Terciario (TER-3)	49.890 m2
- Espacios Libres Privados	976 m2
<i>Total suelo de dominio y uso privado</i>	<i>106.686 m2</i>

Total Superficie del Sector 573.186 m2

(1) Corresponde a la franja de dominio público del ferrocarril estatal.







### **Artículo 5. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.**

1. En el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, el aprovechamiento subjetivo es coincidente con el objetivo expresado en el mismo, no estando pendiente cesión alguna.

2. El "Suelo de dominio privado y uso público" conservará la titularidad privada, aunque no se podrá poner restricción alguna al normal uso público en superficie.

## **CAPITULO 2º DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

### **Artículo 6. Desarrollo urbanístico del PRIM.**

El presente Plan se desarrollará mediante actuaciones aisladas, tal y como las mismas vienen definidas en el artículo 15 de la LUV.

### **Artículo 7. Estudios de Detalle.**

Sólo se admiten los Estudios de Detalle en las manzanas calificadas como TER, cumpliéndose, en el caso de realizarse, con las consideraciones del art. 6.25.10 de las NNUU del PGOU y las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas que limitan el número máximo de plantas permitido en esas manzanas a cuatro plantas.

### **Artículo 8. Proyectos de Urbanización.**

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

2. La urbanización de la superficie de los suelos de dominio privado y uso público se integrará en la de suelos de dominio y uso público.

## **TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION**



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

#### **Artículo 9. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas**

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los artículos 3.46 a 3.54 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Será de aplicación lo previsto en el art. 3.39 de las NN.UU. del Plan General.

#### **Artículo 10. Condiciones comunes a las zonas de calificación.**

##### **10.1. Generalidades**

Serán de aplicación las normas de edificación y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las correspondientes calificaciones, con las particularidades que se recogen en este documento.

##### **10.2. Cómputo del número de viviendas**

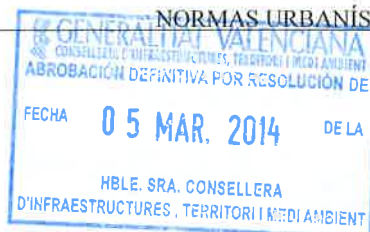
1. El número de viviendas posibles a construir en una parcela será el resultado de dividir la edificabilidad residencial (ER) máxima de esta parcela entre la dimensión media de vivienda resultante del Plan (109 m<sup>2</sup>). Si en una parcela se ubica un número de viviendas menor del máximo teórico, el remanente podrá ser transferido a otra parcela, de igual o diferente calificación, dentro del ámbito del Plan, mediante acuerdo suscrito por ambos propietarios en Escritura Pública y del que se dará traslado al Ayuntamiento. Todo ello se entiende sin perjuicio de la aplicación directa de cualquier norma posterior que regule la densidad de viviendas.

2. En caso de "vivienda-apartamento", de acuerdo con la definición recogida en las Normas de habitabilidad y Diseño de la Generalitat Valenciana, las mismas se computarán como viviendas.

##### **10.3. Edificabilidad**

1. La edificabilidad Residencial y, en su caso la Terciaria, que se fija en las zonas EDA y ENS, se ha asignado de manera geométrica, resultado de multiplicar la superficie en planta por el número máximo de plantas de dicho uso, con la salvedad que se recoge en el artículo 13 de las presentes NN.UU respecto de la manzana nº 23.

2. La edificabilidad terciaria en la zona TER-3, se asigna de manera aritmética mediante coeficientes de edificabilidad en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



### **Artículo 11. Reserva de aparcamiento.**

1. Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales aparcamiento de vehículos") del Título 5ª de las normas Urbanísticas del Plan General. La reserva se efectuará en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada situados en planta baja o sótano en edificios de uso dominante o exclusivo residencial.

2. Cuando se ocupe con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres, su tratamiento superficial será el previsto en el artículo 5.19.2. de las NN.UU. del Plan General, excepto cuando dichos espacios libres sean de uso público en superficie, en cuyo caso dicho tratamiento será el de las obras de urbanización realizadas.

En cualquier caso, se prohíbe la realización de semisótanos que recaigan a espacios libres privados que sean de uso público, de los existentes en el sector, admitiéndose exclusivamente en estos espacios las rampas de acceso necesarias para los aparcamientos.

3. La reserva mínima de aparcamiento, tanto para usos residenciales, como terciarios y dotacionales, será la prevista en el ROGTU.

4. La ocupación del subsuelo de Jardines Públicos y Areas peatonales públicas, requerirá la previa concesión administrativa en los términos y condiciones establecidos en la Disposición Adicional de las NN.UU. del PGOU y el Pliego de Condiciones que la desarrolla.

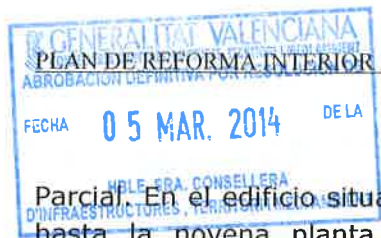
## **CAPITULO 2º. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y DESARROLLO EN LAS ZONAS DE CALIFICACION**

### **Artículo 12. Condiciones generales de edificación y desarrollo de las zonas de Calificación "Edificación Abierta" (EDA) y "Ensanche" (ENS).**

1. En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a las alineaciones y número de alturas establecidas en el correspondiente plano de ordenación y a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Normas, 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. Las edificabilidades máximas establecidas en cada bloque, sean residenciales o terciarias, son las recogidas en el artículo 16 de las presentes NN.UU, independientemente de las compatibilidades de usos que estas normas establecen o las establecidas en las NNUU del PGOU por remisión de ellas.

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



Parcial. En el edificio situado en la manzana nº 23, las alineaciones serán vinculantes hasta la novena planta. A partir de ella las alineaciones se entenderán como envolventes del volumen en el que se desarrollará la edificabilidad establecida, de manera que la composición arquitectónica del edificio, dentro de la envolvente diseñada en el Plan Parcial, será libre.

4. Los proyectos de edificación de los edificios incluidos en esta zona asociados a espacios libres privados, deberán contener un plano de urbanización del espacio libre privado, con la situación de las construcciones de jardín y elementos complementarios de las instalaciones deportivas que en el mismo, en su caso, se ubiquen.

### **Artículo 13. Condiciones generales de edificación y desarrollo de la zona de Calificación "Enclave Terciario" (TER-3)**

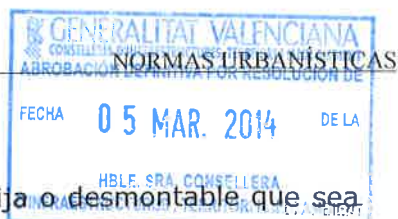
1. En esta zona de calificación, la edificación no rebasará las alineaciones – excepto las edificaciones indicadas en el art. 24.3- y número de alturas máximas establecidas en el correspondiente plano de ordenación y a las condiciones definidas en el presente Título, sin que sea necesaria ninguna figura 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 el Capítulo 5º del presente Título.

2. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para trasvasarla a manzanas edificables e incrementar en ellas la edificabilidad residencial.

### **Artículo 14. Medidas de integración paisajística**

1. De conformidad con el Estudio de Integración Paisajística que acompaña a este PRIM se establecen las siguientes medidas de control visual y perceptivo de los espacios públicos y las edificaciones para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno:

- El conjunto de edificaciones a construir en el sector cumplirán las condiciones volumétricas establecidas en estas NNUU o en el caso de los ya construidos las que dispongan en el momento de la aprobación del presente documento.
- Se cumplirá lo establecido en los arts. 5.51 a 5.64 de las NNUU del PGOU vigente relativos a "Aspectos estéticos de los edificios". Asimismo se cumplirán por parte de todas las edificaciones del sector el art. 5.99 de las citadas normas denominado "Condiciones ambientales".
- Deberán evitarse la aparición de edificios destinados al aparcamiento y guarda de vehículos en planta de piso siempre y cuando no incluyan fachadas que oculten convenientemente la visión exterior de dichos vehículos.
- Todas las parcelas no edificadas deberán estar valladas con cerramiento de altura mínima de 2 mts y que impida ver las condiciones interiores de la



parcela. Asimismo cualquier instalación privada fija o desmontable que sea visible desde la vía pública deberá conservarse en condiciones mínimas de forma que no afee la percepción visual a los transeúntes.

- Se prohíben los anuncios publicitarios, pintadas, graffitis y carteles fuera de los espacios previstos para ello. Asimismo las fachadas, medianeras y muros de cierre deberán disponer de un tratamiento de acabado suficiente. También los espacios libres privados se mantendrán en condiciones de salubridad, ornato público y decoro.
- Se prohíben los cableados aéreos o en fachada, los aparatos de climatización, salidas de humos, instalaciones de producción o aprovechamiento de energía o cualquier otro aparato, artilugio, máquina o mecanismo impropio que resulte perceptible desde la vía pública, salvo que reciban un tratamiento de mimetización adecuado o sean objeto de un diseño específico que los haga imperceptibles o que mejore la calidad del paisaje urbano.

### **CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA"(EDA)**

#### **Artículo 15. Ambito**

1. La zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en el presente PRIM.

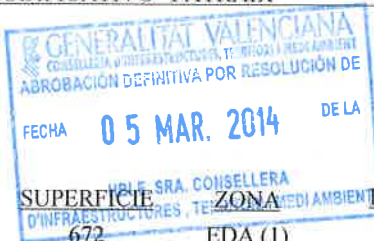
2. En el correspondiente plano de ordenación se recogen los bloques en los que se prohíbe el uso residencial en sus plantas bajas.

3. Las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública se podrán ubicar en cualquiera de los bloques residenciales del sector siendo como mínimo obligatorias las incluidas en los bloques indicados en el Plano de Ordenación del sector. También se establecen explícitamente en el presente Plan aquellos bloques residenciales donde se permite la implantación de viviendas en planta baja.

4. En lo no especificado en las presentes NN.UU., se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las NN.UU. del Plan General.

#### **Artículo 16. Edificabilidad.**

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas recogidas expresamente en el plano de ordenación correspondiente del PRIM y que suponen, en edificabilidad residencial y terciaria, los metros cuadrados de techo construido de la siguiente tabla, independientemente de las compatibilidades de usos establecidas por estas normas o las del PGOU por remisión de ellas:



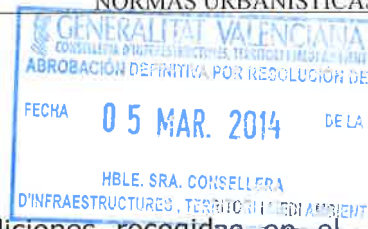
Nº MNZ.	Nº BLOQUE	SUPERFICIE	ZONA	EDIFICABILIDAD (m2t)	
				RESIDENCIAL	TERCIARIA
3	3.1	672	EDA (1)	4.805	571
3	3.2	897	EDA (1)	6.414	762
3	<b>3.3</b>	2.175	EDA	17.400	
4	4.1	833	EDA (1)	5.956	708
4	4.2	892	EDA (1)	6.378	758
4	4.3	679	EDA (1)	4.855	577
4	4.4	2.768	EDA (1)	15.859	2.435
5	5.1	675	EDA (1)	4.862	574
5	5.2	1.132	EDA (1)	8.094	962
5	5.3	1.314	EDA	10.512	
5	5.4	1.125	EDA	9.000	
6	6.1	1.007	EDA (1)	7.200	856
6	6.2	464	EDA (1)	3.318	394
6	6.3	1.011	EDA (1)	10.063	880
6	6.4	499	EDA (1)	3.568	424
6	<b>6.5</b>	1.036	EDA	8.288	
6	<b>6.6</b>	1.379	EDA	11.032	
13	<b>13.1</b>	1.552	EDA	12.416	
13	13.2	1.548	EDA (1)	11.068	1.316
14	14.1	1.173	EDA (1)	8.387	997
14	14.2	1.685	EDA (1)	12.048	1.432
15	15.1	788	EDA (1)	5.634	670
15	15.2	760	EDA (1)	9.134	646
17	17.1	550	EDA (1)	3.575	425
19	<b>19</b>	2.790	EDA	22.320	
21	21.1	5.001	EDA (1)	34.238	4.371
21	21.2	1.000	EDA (1)	8.150	850
23	23.1	3.020	EDA (2)	18.052	
24	24.1	4.256	EDA (1)	27.710	3.746
27	27	2.954	EDA (1)	21.121	2.511
28	28	2.966	EDA (1)	21.207	2.521
29	<b>29.1</b>	1.227	EDA	8.178	
Total				360.842 m2tR	29.386 m2Tt

NOTA: En negrilla, bloques en los que se ubican las viviendas de protección pública

(1) Uso residencial prohibido en planta/ baja.

(2) Uso residencial prohibido hasta la tercera planta.





### **Artículo 17. Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán con las condiciones recogidas en el artículo 6.24. de las NN.UU. del Plan General, con las particularidades que se recogen en el presente artículo.

2. En el área de espacios libres privados, los lindes laterales no podrán formar ángulos inferiores a 60º con las alineaciones de las manzanas. Dicha área estará forzosamente vinculada a uno o más bloques.

3. La ocupación de la parcela por la edificación residencial así como el resto de los parámetros de la edificación vienen recogidos en los planos de ordenación.

### **Artículo 18. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluido la planta baja, son las que se recogen en los planos de ordenación.

2. En todo lo demás se estará a lo dispuesto en el art. 6.25 de las NN.UU del Plan General denominado "Condiciones de volumen y forma de los edificios" dentro de la Zona de Edificación Abierta.

### **Artículo 19. Garajes y construcciones auxiliares.**

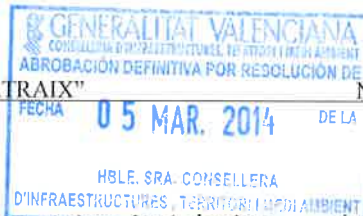
#### **19.1. En bloques situados en parcelas con espacios libres privados**

1. Los garajes podrán construirse en planta baja o sótanos. 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 artículo 19.2. de estas Ordenanzas.

2. Los garajes ubicados bajo edificios, pueden vincularse y formar una misma unidad constructiva con los que, en su caso, se sitúen bajo los espacios libres de dominio privado y uso público en superficie, que se grafian en los planos de ordenación. En todo caso, y de conformidad con lo indicado en el art. 11.2 de estas NNUU, cuando un aparcamiento subterráneo ocupe superficies que al exterior estén calificadas como espacios libres privados de uso público, sólo podrán ubicarse en sótano, prohibiéndose los semisótanos.

Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior y, siempre que se sitúen en sótano, podrán alinearse con los lindes laterales de la parcela.

3. Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales, no computarán a efectos de consumo de edificabilidad y



ocupación. Las construcciones auxiliares a estas instalaciones -- duchas, vestuarios, almacenes etc.- sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integrada en su planta baja. Sólo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. debiéndose separar 3,00 m. de los lindes laterales de la parcela.

4. Las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal, no computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

### **19.2. En bloques situados en parcelas sin espacios libres privados**

1. Los garajes se situarán en sótano o semisótano, no computando a efectos de consumo de edificabilidad.

## **Artículo 20. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.**

### **20.1. Cerramientos de parcela**

1. El cerramiento de parcela recayente a vía pública o espacio libre público, tendrá una altura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,00 m., diáfanos o con un zócalo de una altura máxima de 1,50 m. El zócalo macizo tendrá una composición y materiales acordes con la fachada. La parte diáfana será rígida, prohibiéndose las mallas trenzadas. Este cerramiento podrá retranquearse libremente de la vía pública, en cuyo caso las plazas o jardines que se generen vendrán diseñados en los proyectos constructivos, siendo su uso público, y su dominio y mantenimiento privado.

2. El cerramiento de parcela recayente a otra parcela privada, tendrá una altura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,00 m., diáfanos o con un zócalo de una altura máxima de 2,00 m. El zócalo macizo tendrá una composición y materiales acordes con la fachada. Se permiten las mallas trenzadas en la parte diáfana.

### **20.2. Accesibilidad de vehículos de emergencia.**

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.



## CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "ENSANCHE"(ENS)



### Artículo 21. Ámbito

La zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en el presente Plan Parcial.

### Artículo 22. Edificabilidad.

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas recogidas expresamente en el plano de ordenación, que, a su vez, recogen la realidad existente y que suponen, en edificabilidad residencial y terciara, los metros cuadrados de techo construido de la siguiente tabla:

<u>Nº</u> <u>MNZ.</u>	<u>Nº</u> <u>BLOQUE</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>ZONA</u>	<u>EDIFICABILIDAD (m2t)</u>	
				<u>RESIDENCIAL</u>	<u>TERCIARIA</u>
3	3.4	798	ENS	5.706	678
4	4.5	1.925	ENS	11.562	1.682
6	6.7	872	ENS	6.235	741
17	17.3	1.760	ENS	7.808	1.596
29	29.2	637	ENS	3.940	554
Total				35.251 m2tR	5.251 m2Tt

### Artículo 23. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico será el de la calificación "Ensanche" del Plan General, estando a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las NN.UU. (arts. 6.15 a 6.21 ) de dicho Plan.

## CAPITULO 5 °. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "ENCLAVE TERCIARIO" (TER-3)



### Artículo 24. Tipología y Remisión al Plan General

1. En esta zona de calificación, en lo no previsto en este Capítulo, se estará a lo dispuesto con carácter general en el Art. 13 de las presente Ordenanzas y en el Art. 6.48. "Subzona TER-3, Condiciones específicas" de las NN.UU. del Plan General.

2. La tipología de los edificios de uso terciario será la de edificación abierta, haciéndose remisión expresa, en lo que no quede prescrito en el presente Capítulo, a lo dispuesto para la zona TER-3 de las NN.UU. del Plan General.

3. En esta zona, la edificación no variará respecto de las alineaciones establecidas en planos, excepto en aquellas parcelas que dispongan de fachadas recayentes a dos calles o que dispongan de fachada en esquina, en los cuales, la composición arquitectónica de los edificios, dentro de la envolvente máxima diseñada en el Plan Parcial, será libre, pudiéndose producir retranqueos con respecto a las alineaciones previstas, siempre y cuando el espacio libre que se origine en la parcela quede completado por la urbanización o por zonas verdes con un acabado similar al del espacio libre público y las medianeras generadas dispongan de un tratamiento similar a las fachadas.

### Artículo 25. Edificabilidad

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta:

<u>Nº</u> <u>MNZ.</u>	<u>Nº</u> <u>BLOQUE</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>ZONA</u>	<u>EDIFICABILIDAD (m2t)</u> <u>TERCIARIA</u>
7	7.1	12.753	TER-3	8.683
17	17.2	10.935	TER-3	7.445
18	18.1	6.386	TER-3	4.406
22	22.1	4.076	TER-3	7.188
25	25.1	10.706	TER-3	7.289
26	26.2	5.034	TER-3	8.878
Total				43.889 m2t



### **Artículo 26. Condiciones de la parcela y su ocupación**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.48 de las NN.UU. del Plan General, con las particularidades que se recogen en el presente artículo.

1. Las parcelas edificables cumplirán los siguientes requisitos:
  - Tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.
  - La longitud mínima de fachada recayente a vial público o privado conectado con público será de 12 m.
  - Su configuración permitirá que se pueda inscribir un rectángulo de 10x15.
  - Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior con una tolerancia de hasta 60°. Quedarán eximidas de esta condición aquellas parcelas que linden lateralmente con alguna edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
  - Las alturas máximas permitidas serán las recogidas en los planos de ordenación.
  - No se establece coeficiente de ocupación máxima.

### **Artículo 27. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La edificabilidad se establece directamente sobre la manzana correspondiente en los planos de ordenación mediante un coeficiente de edificabilidad. Las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en los planos de ordenación del Plan Parcial se entienden como envolventes máximas, sin perjuicio de lo indicado en el art. 24.3 de estas NNUU.

2. Para todo lo demás se estará a lo dispuesto en el artículo 6.48 de las NN.UU. del Plan General.

### **Artículo 28. Garajes y construcciones auxiliares.**

1. Los garajes podrán construirse en cualquier planta. La construcción con destino a garajes en semisótanos y sótanos no consumirá edificabilidad.

2. Las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal, no computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

### **Artículo 29. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes NN.UU.

## CAPITULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS INTERIORES A MANZANAS



### Artículo 30. Definición

Constituyen los Espacios Libres Privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación en la calificación EDA, y los que, en su caso, se generen en la calificación TER-3.

### Artículo 31. Función

1. En los espacios libres privados situados en la calificación EDA se implantarán los usos recogidos en el artículo 19.1 de las presentes NN.UU., debiendo quedar, en todo caso, completamente urbanizados y ajardinados.

2. Los espacios libres privados situados en parcelas con calificación TER-3 deberán quedar completamente urbanizados o ajardinados, sin que puedan destinarse a depósito o almacenamiento al aire libre.

## CAPITULO 7º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.

### Artículo 32. Red Viaria

Las características de la Red Viaria se recogen y especifican en el Proyecto de Urbanización.

### Artículo 33. Condiciones particulares de los Espacios Libres de uso público

#### 33.1. Espacios Libres de dominio y uso público.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

#### 33.2. Espacios libres de dominio privado y uso público

Estos espacios no podrán ser sometidos a restricción alguna, urbanizándose con idénticas características a los SJL de dominio público, con los que colindan.

## **Artículo 34. Condiciones particulares de la calificación "Equipamiento Dotacional"**



### **34.1. Equipamiento Público**

1. La zona de "Equipamiento Público" viene reflejados en los planos de Ordenación con la nomenclatura del SED, SRD y SID.

2. El uso correspondiente a dichas calificaciones, de acuerdo con la nomenclatura recogida en el Art. 6.76. de las NN.UU. del Plan General, es EC Escolar, SP-1 Deportivo e IS Sistema Local de Infraestructuras y Servicios, siendo sus condiciones arquitectónicas las recogidas en los artículos 6.74, 6.75 y 6.76 de las citadas NN.UU..

### **34.2. Condiciones particulares del Equipamiento Educativo**

1. La zona de "Equipamiento Educativo-Cultural" viene reflejada en los planos de Ordenación.

2. El uso admitido en dicha calificación es el educativo público.

3. En caso que, por aplicación de lo previsto en el artículo 59 de la LUV, la Consellería competente en materia de Educación exonerase o minorase el cumplimiento de la dotación de suelo escolar prevista en el Plan Parcial, el suelo restante podrá destinarse, total o parcialmente, a Espacios Libres Públicos y/o a los Equipamientos Públicos recogidos en el artículo 6.76.4. de las NN.UU. del Plan General, con la ordenación específica que figura en dicho artículo.

4. Los condicionantes arquitectónicos del uso educativo serán los recogidos en el Art. 6.76.3. de las NN.UU. del Plan General.

5. En la parcela de Equipamiento Educativo –actual Colegio Eliseo Vidal- y en concreto en su frente recayente a la C/ Bolivia, se establece una distancia mínima de separación de la edificación a la alineación oficial que aparece en el plano de ordenación de 20 mts, siendo esta distancia de 10 mts para el resto de frentes.

**TITULO CUARTO: REGIMEN DE USOS****Artículo 35. Nomenclatura**

En el presente Título, las referencias y nomenclaturas de los usos serán las recogidas en el Título Séptimo de la NN.UU. del Plan General.

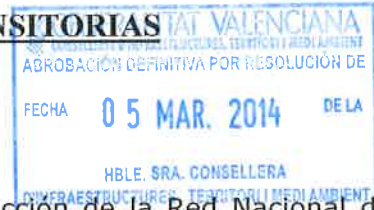
**Artículo 36. Régimen de usos**

1. El régimen de uso en cada zona de calificación será el recogido en las NN.UU. del Plan General.

2. En concreto en las manzanas de uso Terciario, se prohíben expresamente las actividades industriales estándose a lo indicado en el art. 6.44 de las NNUU del PGOU respecto de los usos admitidos, prohibidos y compatibles.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2013.  
Valencia, 14 de junio de 2013  
EL SECRETARIO,



**TITULO V: DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS****Disposición Adicional única**

Las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la Red Nacional de Ferrocarriles tendrán el régimen previsto en la Ley 16/1987, de 30 de julio, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y en su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.

Respecto de la zona calificada como PRV-PID junto al Barrio de San Isidro, se compatibilizan ambos usos –red viaria y infraestructura ferroviaria- toda vez que en la actualidad existen en funcionamiento una vías ferroviarias en superficie aunque existe un proyecto de soterramiento de vías y construcción de una estación subterránea por parte de FGV, cuya huella de ocupación máxima se ha respetado. Cuando se ejecute dicho proyecto, la administración autonómica urbanizará la superficie y cederá los terrenos públicos -viales y zonas verdes- en superficie a la administración municipal, quedando el subsuelo de su propiedad.

**Disposición Transitoria única. Edificaciones industriales existentes.**

Las actividades ubicadas sobre las edificaciones industriales existentes que se sitúan en las manzanas con zonificación Terciaria –según plano O.05- se considerarán en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial a que se refiere la Disposición Transitoria 9ª de las NNUU del PGOU . Dichas actividades podrán mantenerse durante la vida útil de los edificios donde se ubican, no admitiéndose la implantación de nuevas actividades industriales en ellas.

En tanto se mantengan éstas, se admiten en ellas obras de reforma y de mejora, siempre que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Asimismo se permitirán en dichas edificaciones cambios de actividad y uso, siempre que se refieran a usos que se encuentren dentro de los permitidos por el art. 36 de esta Ordenanza por remisión al art. 6.44 de las NNUU del PGOU y siempre que la nueva actividad o uso no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Valencia, Mayo 2013

El Jefe del Servicio  
de Planeamiento

Fdo: Fernando Belenguer Mula

La Directora General de  
Ordenación Urbanística

Fdo: Florentina Pedrero Gil



