

PLAN PARCIAL – TEXTO REFUNDIDO

“ MORERAS II”

ORDENANZAS

INDICE ORDENANZAS

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladora

Artículo 2.- Terminología y conceptos básicos

Artículo 3.- Vigencia y revisión del Plan Parcial

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 4.- Calificación del suelo

Artículo 5.- Régimen de propiedad del suelo y cesiones

Artículo 6.- Cesiones de aprovechamiento, delimitación de Unidad de Ejecución
y obras de urbanización con cargo a los propietarios

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 7.- Gestión urbanística del Plan Parcial.

Artículo 8.- Estudios de Detalle

Artículo 9.- Proyectos de Urbanización

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Articulo 10.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Articulo 11.- Condiciones comunes a las zonas de calificación

11.1.- Generalidades

11.2.- Cómputo del número de viviendas

Articulo 12.- Reserva de aparcamiento

CAPITULO 2º. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y DESARROLLO EN LAS ZONAS DE CALIFICACION DE USO MIXTO

Articulo 13.- Condiciones Generales de edificación y desarrollo de la zona de
Calificación “Edificación en bloque de uso Mixto” (EBM).

Articulo 14.- Condiciones generales de edificación y desarrollo e la zona de
Calificación “Edificación en torre de uso Mixto” (ETM).

Artículo 15.- Condiciones generales de edificación y desarrollo de la zona de
Calificación “Edificación abierta de uso Mixto” (EAM)

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION EN BLOQUE MIXTO” (EBM)

Articulo 16.- Edificabilidad

Articulo 17.- Condiciones de la parcela

Articulo 18.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 18.1.- Alturas de cornisa y número de plantas
- 18.2.- Tolerancia de alturas
- 18.3.- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio
- 18.4.- Sótanos y semisótanos
- 18.5.- Planta baja
- 18.6.- Cuerpos y elementos salientes
- 18.7.- Pórticos
- 18.8.- Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

Artículo 19.- Garajes y construcciones auxiliares

- 19.1.- Bloques situados en parcelas con espacios libres de uso y dominio privado
- 19.2.- En bloques exentos (nº s 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.1)

Artículo 20.- Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias

- 20.1.- Cerramientos de parcela
- 20.2.- Accesibilidad de vehículos de emergencia

**CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION
“EDIFICACION EN TORRE MIXTA” (ETM)**

Artículo 21.- Edificabilidad

Artículo 22.- Condiciones de la parcela

Artículo 23.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 23.1.- Alturas de cornisa y número de plantas
- 23.2.- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio
- 23.3.- Sótanos y semisótanos

23.4.- Planta baja

23.5.- Cuerpos y elementos salientes

23.6.- Pórticos

23.7.- Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

Artículo 24.- Garajes y construcciones auxiliares

Artículo 25.- Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.

CAPITULO 5°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO” (EAM)

Artículo 26.- Edificabilidad

Artículo 27.- Condiciones de la parcela

Artículo 28.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

28.1.- Alturas de cornisa y número de plantas

28.2.- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio

28.3.- Sótanos y semisótanos

28.4.- Planta baja

28.5.- Cuerpos y elementos salientes

26.6.- Pórticos

28.7.- Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

Artículo 29.- Garajes y construcciones auxiliares

Artículo 30.- Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto Refundido del Plan Parcial del Sector NPR-5 Moreras II, aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D

CAPITULO 6°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION
“EDIFICACION TERCIARIA EXCLUSIVA” (ETE)

Articulo 31.- Edificabilidad

Articulo 32.- Condiciones de la parcela

Articulo 33.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

33.1.- Alturas de cornisa y número de plantas

33.2.- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio

33.3.- Sótanos y semisótanos

33.4.- Planta baja

33.5.- Cuerpos y elementos salientes

33.6.- Entreplantas

33.7.- Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

CAPITULO 7°. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES
PRIVADOS INTERIORES A MANZANAS DE USO MIXTO

Articulo 34.- Definición

Articulo 35.- Función

CAPITULO 8°. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE
LOS SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS

Articulo 36.- Red Viaria

Articulo 37.- Condiciones Particulares de los Espacios Libres Públicos

Articulo 38.- Condiciones Particulares de la calificación “Equipamiento Público”

38.1.- Equipamiento Público (E-1)

33.2.- Equipamiento Deportivo-Recreativo (E-2 y E-4)

38.3.- Equipamiento Socio-Cultural (E-5)

Artículo 39.- Condiciones Particulares de la calificación “Equipamiento Educativo
Cultural” (E-4)

39.1.- Situación

39.2.- Usos

39.3.- Condicionantes arquitectónicos del uso escolar.

TITULO CUARTO

REGIMEN DE USOS

Artículo 40.- Nomenclatura

Artículo 41.- Régimen de usos compatibles y prohibidos

41.1.- Definición de edificio de uso mixto o exclusivo

41.2.- En zonas de uso mixto y espacios libres privados vinculados

41.3.- En zona Terciaria

41.4.- En zonas dotacionales

41.5.- Condiciones de compatibilidad de usos

Artículo 42.- Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre
actividades calificadas

42.1.- Regulaciones Generales

42.2.- Regulaciones específicas

PLAN PARCIAL – TEXTO REFUNDIDO
DEL SECTOR "MORERAS II"

ORDENANZAS

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Regulatoras

Las presentes Ordenanzas Regulatoras son de aplicación al Area nº 5 “Camino de las Moreras II” del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. En el presente Plan Parcial la denominación será de "Sector Moreras II"

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 Regulatora de la Actividad Urbanística” o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, Regulatora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

Artículo 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 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 APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 4. Calificación del suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística vienen recogidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

2. Para las parcelas privadas edificables de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta como tres calificaciones, con la denominación de “Edificación Abierta de Uso Mixto” (EAM), “Edificación en Bloque de Uso Mixto” (EBM) y “Edificación en Torre de Uso Mixto” (ETM) que constituyen, a todos los efectos, tres Zonas de Calificación Urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas. En todo aquello que no venga explícitamente recogido en la mismas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las NN.UU. del Plan General de Valencia referentes a la calificación de Edificación Abierta.

3. Para las parcelas privadas edificables de uso exclusivo terciario, el presente Plan adopta como única calificación la de “Edificación Abierta de Uso Exclusivo Terciario (ETE). Constituyen, 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 Ordenanzas. En todo aquello que no venga explícitamente recogido en la mismas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las NN.UU. del Plan General de Valencia referentes a la calificación de Edificación Abierta.

4. Las parcelas edificables se agrupan en tres ámbitos de ordenación de carácter estético:

- a) Ambito Jardín del Túria (A1), formado por los inmuebles recayentes al mismo: EBM números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 15 y 16.
- b) Ambito exedra sur (A2), formado por los inmuebles EBM números 22 y 25
- c) Ambito rotonda de Astilleros (A3), formado por los inmuebles recayentes a la misma: EBM números 18 y 7.2; ETE y E-5
- d) Ambito General (A4), formado por el resto de las parcelas privadas.

5. 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 siguientes:

SUELOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS

Red Viaria (PRV, GRV en el Plan General)	41.123.- m2s
Parque (PQL, GEL-1 en el Plan General)	58.300.- m2s

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS

Red Viaria (SRV)	59.055.- m2s
Espacios Libres	
Areas Peatonales (SJL)	31.190.- m2s
Jardines (SJL)	16.204.- m2s
Areas de Juego (SAL)	200.- m2s
Equipamiento Público	
Equipamiento Docente (SED)	22.650.- m2s
Equipamiento Recreativo-Deportivo (SRD)	9.914.- m2s
Equipamiento Socio-Cultural (SED)	2.689.- m2s
Equipamiento Público (SEP)	11.963.- m2s

Total suelo de dominio y uso público 253.288.- m2s

SUELOS DE DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO

Espacios Libres (EL*)	5.245.- m2s
-----------------------	-------------

Total suelo de dominio privado y uso público 5.245.- m2s

SUELOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Edificación en Bloque de Uso Mixto (EBM)	20.614.- m2s
Edificación en Torre de Uso Mixto (ETM)	1.046.- m2s
Edificación Abierta de Uso Mixto (EAM)	3.917.- m2s
Edificación Terciaria Exclusiva (ETE)	1.319.- m2s
Espacios Libres Privados (ELP*)	32.000.- m2s

Total suelo de dominio y uso privado 58.896.- m2s

Total Superficie del Sector 317.429.- m2s

6. Las calificaciones de suelo contenidas en el Plan General, en el ámbito del presente Plan Parcial, con expresión de sus superficies, son las siguientes:

Superficie calificada PPR (NPR en el Plan General)	259.129 m2s.-
Superficie PQL (GEL-1, Jardín del Turia)	58.300 m2s

Total superficie Sector 317.429 m2s

En donde el ámbito de la calificación PRR constituye la Superficie Computable de Sector, y la suma con PQL constituye la Superficie de Sector.

Artículo 5. 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 Unica del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe “Suelos de dominio y uso público” del artículo 4.4. de estas Ordenanzas.

2. 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 4.5. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el Título Cuarto de las presentes Ordenanzas

3. 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.

Artículo 6. Cesiones de aprovechamiento, delimitación de Unidad de Ejecución y obras de urbanización con cargo a los propietarios.

1. El derecho de los propietarios de suelo del Plan Parcial será el correspondiente al aprovechamiento subjetivo del mismo, de acuerdo con lo establecido en el art. 60.2 de la L.R.A.U. Será de cesión al Ayuntamiento de Valencia, a través de la reparcelación correspondiente, al excedente de aprovechamiento, tal como se define en el art. 60.4 de la L.R.A.U. Como máximo, el aprovechamiento subjetivo será el 90 por 100 del aprovechamiento objetivo.

2. El aprovechamiento tipo referido a este sector, de acuerdo con el documento de homologación, es el siguiente:

$$AT = E / (NPR + RPL)$$

En donde:

AT = Aprovechamiento Tipo, en m ² t/m ² s	
E = Edificabilidad o aprovechamiento objetivo, en m ² t	243.581 m ² t
NPR = Superficie zona calificada por el Plan General en m ² s	259.129 m ² s
RPEL = Superficie Jardín del Túria, en m ² s	58.300 m ² s

Sustituyendo en la fórmula:

$$AT = 243.581 / (259.129 + 58.300) = 0,7674 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

3. La totalidad del ámbito de este Plan Parcial esta integrado en una única Unidad de Ejecución. Serán a cargo de los propietarios las obras de urbanización de la parte de la Unidad de Ejecución calificada NPR en el Plan General, así como las conexiones

exteriores de este ámbito hasta las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, en cumplimiento de lo exigido por el art. 30.1 a) de la L.R.A.U.

4. También será a cargo de los propietarios la ejecución completa del tramo del Jardín del Túria (PQL), comprendido en el ámbito del Plan Parcial.

5. Los propietarios aportarán la parte proporcional que corresponda al soterramiento de las vías del ferrocarril Valencia Tarragona bajo el Jardín del Turia y hasta el límite sur del sector, en función de su edificabilidad con respecto a las áreas 7, 8, 9 y 10 del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General. Esta aportación se cifra en 343.951.872.- pts., en aplicación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de julio de 2000.

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 7. Gestión urbanística del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución Unica, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la L.R.A.U.

A su vez, el presente Plan Parcial se acoge a la vía contemplada en el artículo 52.1.A) de la L.R.A.U., en una iniciativa de desarrollo de Programa para la ejecución de Actuación Integrada.

Artículo 8. Estudios de Detalle.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito de ordenación "Ambito General – A4" de este Plan Parcial, con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial, con las siguientes condiciones:

a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será un bloque completo EBM y la parcela de dominio y uso privado que el Proyecto de Reparcelación le adjudique.

b) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente 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, incluso concentrándola en un edificio de uso exclusivo terciario.

c) La ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones exteriores establecidas en el Plan, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria pública o los espacios libres de uso público

d) Los Estudios de Detalle podrán variar las alineaciones interiores, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria privada o los espacios libres de uso y dominio privado interiores a las manzanas.

e) La reordenación diseñada por los Estudios de Detalle no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y, en ningún caso, inferior a 10 m.

f) Se establece como altura máxima irrebachable 15 plantas. No se establecen alturas mínimas.

g) En el caso que las plantas bajas queden diáfanos y permitan el acceso a un espacio libre, público o privado, no se computará a efectos del consumo de edificabilidad.

h) La ocupación por la edificación en planta de la parcela reordenada será como máximo del 50 por 100.

2. En los ámbitos A1. y A2. no se podrán redactar Estudios de Detalle.

3. En el ámbito A3. Los Estudios de Detalle podrán tener el alcance de lo prescrito para el ámbito general, A4, pero no podrán modificar y, en todo caso, tenderán a reforzar las alineaciones configurantes de la rotonda, entendiendo estas las que se apoyan en la alineación curva.

4. Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la calificación EAM, limitada a la manzana número diez, con las siguientes condiciones:

a) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente 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, incluso concentrándola en un edificio de uso exclusivo terciario.

b) La ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones exteriores establecidas en el Plan, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria pública o los espacios libres de uso público

c) El Estudio de Detalle podrá variar las alineaciones interiores, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria privada o los espacios libres de uso y dominio privado interiores a las manzanas.

d) La reordenación diseñada por el Estudios de Detalle, caso que suponga la existencia de más de un edificio, no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y, en ningún caso, inferior a 10 m.

e) Se establece como altura máxima irrebachable 22 plantas. No se establecen alturas mínimas.

f) En el caso que las plantas bajas queden diáfanas y permitan el acceso a un espacio libre, público o privado, no se computará a efectos del consumo de edificabilidad.

g) La ocupación por la edificación en planta de la parcela reordenada será como máximo del 50 por 100.

5. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni reducir los espacios dotacionales públicos.

Artículo 9. Proyectos de Urbanización.

1. La Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este Proyecto de Urbanización contemplará la urbanización de las dotaciones públicas no estructurales del sector, y las estructurales integradas en la calificación NPR del Plan General.

2. 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.

3. 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.

4. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Unica y se determine la parcelación de la manzana privada calificada EAM. Se situarán siempre entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Artículo 10. 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, debiendo el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución definir las infraestructuras básicas.

Artículo 11. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

11.1. Generalidades

1. En las calificaciones de edificación en bloque, en torre y abierta a desarrollar en estudio de detalle, (EBM, ETM y EAM), así como la calificación terciaria de uso exclusivo (ETE), se estará a lo dispuesto en las presentes ordenanzas y, en aquello que no se recoja explícitamente, a lo dispuesto para Edificación Abierta (EDA) en las NN.UU. del Plan General de Valencia.

2. Para el resto de las zonas de calificación establecidas en el artículo 4.3. de las presentes Ordenanzas, se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes.

11.2. 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 Parcial (120 m²t). 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. 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, se computará cada "vivienda-apartamento" como una vivienda.

Artículo 12. Reserva de aparcamiento.

1. Será de aplicación el Capítulo 5º (“De los locales aparcamiento de vehículos”) del Título 5º 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 la zona de calificación “Equipamiento Público” podrán situarse 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 o sótano.

2. Cuando se ocupe con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres de parcela de dominio privado, su tratamiento superficial será libre, exigiéndose al menos el 60 por 100 de ajardinamiento de los espacios libres privados.

3. Cuando se ocupa con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres de uso público en superficie y dominio privado, el tratamiento superficial será el previsto en el proyecto de urbanización del Plan Parcial.

4. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será la prevista en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

5. Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Areas Peatonales 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 GENERALES DE EDIFICACION Y DESARROLLO EN LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 13. Condiciones generales de edificación y desarrollo de la zona de Calificación “Edificación en bloque de uso Mixto” (EBM).

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 Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada bloque no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada bloque de edificación para usos terciarios no prohibidos por estas Ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

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

4. Excepto para los EBM numeros 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.1 los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de urbanización del espacio libre privado, con la situación de las pérgolas y elementos complementarios de las instalaciones deportivas que en el mismo, en su caso, se ubiquen.

Artículo 14 . Condiciones generales de edificación y desarrollo de la Zona de Calificación “Edificación en torre de uso Mixto” (ETM).

1. En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a las alienaciones y número de alturas máximas y mínimas establecidas en el correspondiente plano de ordenación y 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, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada bloque no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada bloque de edificación para usos terciarios no prohibidos en estas Ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

3. El número máximo y mínimo de plantas sobre rasante así como las alineaciones de la edificación, serán los previstos en el correspondiente plano de ordenación del Plan Parcial. La composición arquitectónica de la torre, dentro de la envolvente cilíndrica diseñada en el Plan parcial, será libre

4. El proyecto de edificación deberá contener un plano de urbanización del espacio libre privado, con la situación de las pérgolas y elementos complementarios de las instalaciones deportivas que en el mismo, en su caso, se ubiquen.

Artículo 15 . Condiciones generales de edificación y desarrollo de la Zona de Calificación “Edificación Abierta de uso Mixto” (EAM).

1. En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a las alienaciones exteriores de la manzana, siendo veintidós (22) el número de alturas máximas. Las condiciones edificatorias son las definidas en el Título 3° de las presentes Ordenanzas, siendo necesario para su desarrollo la tramitación de un Estudio de Detalle.

2. Las condiciones de dicho Estudio de Detalle son las recogidas en el artículo 8.3. de las presentes Ordenanzas.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto Refundido del Plan Parcial del Sector NPR-5 Moreras II, aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION EN BLOQUE MIXTO” (EBM)

Artículo 16. Edificabilidad.

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas señaladas expresamente en el plano de ordenación correspondiente del Plan Parcial y que suponen, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2tR) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2tT) lo siguiente:

Nº MANZANA	SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO	Nº BLOQUE	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	
				m2tR	m2tT
I	4.638	1	675	7.202	574
I		2	675	7.202	574
I		3	675	7.202	574
II	4.623	4	675	7.202	574
II		5	675	7.202	574
II		6	641	6.835	545
III.2	390	7.1	390	1.619	332
III.3	1.882	7.2	256	1.062	218
III.3		7.3	1.042	8.214	886
IV	5.257	8	675	7.321	473
IV		9	741	8.042	519
V	10.742	10	675	7.321	473
V		11	560	6.056	392
V		12	525	5.683	446
V		13	595	6.634	506
V		14	945	10.277	803
VII	2.998	16	600	6.690	510
VII		17	701	7.643	548
VIII	4.400	18	1.664	18.149	1.414
XI	11.727	19	683	7.406	581
XI		20	919	9.974	781
XI		21	844	5.191	717
XI		22	1.845	10.754	1.384
XII	3.873	23	554	5.999	471
XII		24	595	6.423	506
XVII	4.384	25	1.845	10.754	1.384
TOTALES	54.918		20.670	194.057	16.755

Artículo 17. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables tendrán una superficie mínima de 225 m² y una longitud mínima de fachada de 15,00 m.

2. En el área edificable, sus lindes laterales serán rectos y perpendiculares a las alineaciones.

3. En el área de espacios libres privados, los lindes laterales no podrán formar ángulos inferiores a 60° con las alineaciones de las manzanas. Dicha área estará forzosamente vinculada a uno o más EBM, debiendo el proyecto de reparcelación establecer dichos ámbitos en proporción con la edificabilidad de los bloques, con las

limitaciones geométricas que se deducen del presente Plan Parcial o de los Estudios de Detalle que, en su caso, se desarrollen.

4. La ocupación de la parcela por la edificación, 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.

18.1. Alturas de cornisa y número de plantas

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

2. Las alturas máximas de cornisa se fijan adicionando a la planta baja, con una altura máxima de 5,30 m., tantas plantas de la edificación como vienen recogidas en los planos. La formula da aplicación sería:

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

En donde Hc es la altura de cornisa y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (la recogida en los planos menos una), todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.1 de las NN.UU. del Plan General.

Cuando así se refleja en los planos de ordenación, la edificación tiene la última planta retranqueada 3,00 m. de la fachada a vial público.

3. Cuando el edificio se exento y de uso dominante terciario, proyectado en el Plan Parcial o resultado de un Estudio de Detalle, la altura de cornisa se establecerá en función de la fórmula:

$$Hc = 5,30 + 3,30 Np$$

Donde Hc y Np tienen los significados antes señalados. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.2. de las NN.UU. del Plan General.

18.2. Tolerancia de alturas

18.2.1. Ambito A.1.

1. Para los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 15 y 16 recayentes al jardín del Turia, el número de plantas y la altura de cornisa queda fijada por las disposiciones del apartado anterior (18.1.), no permitiéndose tolerancia en ninguno de los dos parámetros.

2. Para la torre, dicha disposición se aplicará únicamente a la parte del edificio grafiada en los planos de ordenación con doce plantas, que tipológicamente corresponde a un bloque lineal de alineación curva. La parte del edificio de planta circular y con 22 plantas de altura, que es la torre propiamente dicha, estas se entenderán como máximas, siendo las mínimas tres plantas menos.

18.2.2. Ambito A.2.

Para los bloques 22 y 25, que conforman el ámbito de la éxedra sur, el número de plantas y la altura de cornisa queda fijada por las disposiciones del apartado anterior (18.1.), no permitiéndose tolerancia en ninguno de los dos parámetros.

18.2.3. Ambitos A.3. y A.4.

1. En el resto de los bloques, la altura mínima se fija en dos plantas menos, en cuyo caso no se permitirán retranqueos en la última planta.

2. Sin embargo, en un mismo bloque, aunque se desarrolle en distintas promociones, se asegurará la uniformidad en el perfil de la edificación, igualándose el número de plantas y la altura de cornisa aunque sea sobrealzando la cornisa constructiva mediante un paramento con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

18.3. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

1. Se permite la construcción de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones previstas en el Art. 5.46. de las NN.UU. del Plan General. Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.

2. En general no se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán con las siguientes limitaciones:

- a) En los ámbitos A.1., A.2. y A.3., sólo si previamente se desarrolla un Estudio de Detalle que fije gráficamente la coherencia general de la composición.
- b) En el ámbito general A.4. se permitirán en bloques completos y exentos que correspondan a un proyecto unitario, con las limitaciones recogidas en el Art. 6.25.5. de las NN.UU. del Plan General

18.4. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.

18.5. Planta Baja

1. 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, ni más de 5,50. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,60 metros si se destina a uso residencial y 3,00 m. en los demás usos no residenciales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU. del Plan General.

2. Sólo se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, para usos no residenciales.

18.6. Cuerpos y elementos salientes y volados

1. Sobre la línea de fachada recayente a calles, plazas o espacios libres de uso público, se podrán disponer los siguientes tipos de cuerpos y elementos salientes, tal y como vienen definidos en las NN.UU. del Plan General, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.25.9.a3):

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 100 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.

2. En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque, como mínimo, un bloque exento completo se permitirá, además, en las fachadas descritas en el apartado anterior, cuerpos volados, tal y como vienen definidos en el Art. 5.49.1.e) de las NN.UU. del Plan General, con una longitud de vuelo máxima de 100 cm., siempre que cumpla la siguiente condición: Que la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse con igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes, desde las alineaciones señaladas en los planos de ordenación, que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.9.a3).

3. Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados para las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el Plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) del artículo 6.25.9 de las NN.UU. del Plan General, tomando como equivalente al ancho de la calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que sobre cuerpos salientes se establecen en la Sección cuarta del Título quinto de las NN.UU. del Plan General.

4. Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún tipo de cuerpo saliente. Se permiten, no obstante, los elementos salientes recogidos en el apartado a1) del artículo 6.25.9 de las NN.UU. del Plan General, que son:

- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

5. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50 por 100 de la longitud de fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del apartado siguiente.

6. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera o superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores. Así mismo, los cuerpos salientes y volados podrán situarse en segunda planta y superiores en los edificios comprendidos en los ámbitos A.1 y A.2

7. Para el computo de la edificabilidad de todos estos elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las NN.UU. del Plan General, con las condiciones de cálculo del artículo 5.22.3 de dichas Normas.

18.7. Pórticos

Si en una construcción se proyectan pórticos, estos no podrán rebasar las alineaciones fijadas en este Plan Parcial, su ancho mínimo interior libre será de 3,00 m. y su altura mínima la de la planta baja

18.8. Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

18.8.1. Condiciones Generales

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios o viales públicos. Se podrán permitir recayendo a espacios libres privados siempre que queden visualmente cerrados con celosías u otros elementos calados, integrados en la composición arquitectónica del edificio. Las terrazas-tendedero, ya sean entrantes o salientes, dispondrán del mismo tipo de elementos.

3. Todos los frentes, recaigan a vía pública o a espacio libre privado, recibirán al mismo tratamiento de fachada.

18.8.2. Ambito A.1

1. El ámbito del jardín del Túria se divide en dos unidades compositivas: La formada por los bloques lineales 1, 2, 3, 4, 5, y 6; y los que conforman la éxedra central, números 14, 15 y 16.

2. La composición arquitectónica de cada una de estas unidades, será unitaria, aunque se realice a través de distintas promociones, de tal manera que las unidades se perciban como dos conjuntos armónicos.

3. En el caso que la concreción compositiva de este ámbito no se fije a través de un Estudio de Detalle, se tomará como modelo tipológico el primer edificio que obtenga licencia.

18.8.3. Ambito A.2.

1. El ámbito de la éxedra sur está formado por los bloques 22 y 25
2. La composición arquitectónica del ámbito será unitaria, aunque se realice a través de distintas promociones, de tal manera que el ámbito se perciba como un conjunto armónico.
3. En el caso que la concreción compositiva de este ámbito no se fije a través de un Estudio de Detalle, se tomará como modelo tipológico el primer edificio que obtenga licencia.

18.8.4. Ambito A.3. y A.4.

1. La composición arquitectónica de cada uno de los bloques EBM habrá de ser unitaria, aunque se realice a través de distintas promociones, de tal manera que el bloque se perciba como un único edificio.
2. En el supuesto que la construcción de un bloque EBM se realice a través de distintas promociones y no exista proyecto unitario, se tomará como modelo tipológico el primer edificio que obtenga licencia.

18.8.5. Ordenación de la submanzana III.2

1. La submanzana III.2. esta formalmente constituida por el bloque 7.1. y el colindante en suelo urbano, aunque en el cuadro de superficies tan sólo se recoge la superficie ocupada por el bloque 7.1.
2. El edificio situado en suelo urbano se ajustará a las alturas del bloque 7.1.
3. En cualquier caso y en relación con la reposición del edificio actualmente existente en dicha submanzana, el régimen urbanístico del edificio que, una vez finalizada su vida útil, viniese a sustituirle será el siguiente:
 - En lo referente a las alineaciones, estas serían las grafiadas en el presente Plan Parcial, en colindancia y alineación estricta con el bloque 7.1.
 - En cuanto al número de alturas, el mismo sería de 5 plantas, sin áticos ni plantas retranqueadas.
 - En todo lo demás, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º del Título III de las presentes ordenanzas.

Artículo 19. Garajes y construcciones auxiliares.**19.1. En bloques situados en parcelas con espacios libres de uso y dominio privado**

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano o sótano. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 12 de estas Ordenanzas.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior y, siempre que se sitúen en sótano o semisótano, 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 exentos (nºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.1.)

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

2. Los garajes 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, con las condiciones físicas en superficie que se recojan en el proyecto de urbanización.

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 una 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 4 °. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION EN TORRE MIXTA” (ETM)

Artículo 21. Edificabilidad.

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas señaladas expresamente en el plano de ordenación correspondiente del Plan Parcial y que suponen, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2tR) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2tT) lo siguiente:

<u>Nº MANZANA</u>	<u>SUPERFICIE TOTAL</u>		<u>Nº BLOQUE</u>	<u>SUPERFICIE</u>		<u>EDIFICABILIDAD</u>	
	<u>DOMINIO PRIVADO</u>			<u>EDIFICABLE</u>		<u>m2tR</u>	<u>m2tT</u>
VI	3.502		15	1.046		16.573	889

Artículo 22. Condiciones de la parcela

1. La parcela edificable es coincidente con la diseñada en el Plan Parcial para esta calificación.
2. El área de espacios libre de dominio y uso privado estará vinculada a la ETM.
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 23. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

23.1. Condiciones generales

En general, y siempre que no se recoja expresamente en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas.

23.2. Alturas de cornisa y número de plantas

1. El número máximo de plantas es el recogido en el plano de ordenación (22 incluida la planta baja), siendo el número mínimo de dos plantas menos. Le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 18.1. de las presentes ordenanzas y, en particular, en el apartado 18.2.1.

2. En el caso que se construyan las 22 plantas, la última será retranqueada 3,00 metros. En cualquier otro caso, el retranqueo de la última planta será optativo.

23.3. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.

23.4. Planta Baja

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18.5 de estas ordenanzas.

23.5. Cuerpos y elementos salientes

1. En la parte del edificio grafiada en los planos de ordenación con doce plantas, que tipológicamente es un bloque lineal de alineación curva, se estará a lo dispuesto en el artículo 18.6. de estas Ordenanzas.

2. En la parte del edificio de planta circular y con 22 plantas de altura, la alineación limitada por dicha circunferencia se entiende como envolvente, no pudiendo sobresalir ningún elemento de la misma. La composición será libre.

23.6. Pórticos

Si en una construcción se proyectan pórticos, estos no podrán rebasar las alineaciones fijadas en este Plan Parcial, su ancho mínimo interior libre será de 3,00 m. y su altura mínima la de la planta baja

23.7. Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 18.8.1. y 18.8.2. de estas ordenanzas

Artículo 24. Garajes y construcciones auxiliares.

Le será de aplicación lo previsto en el artículo 19.1. de las presentes Ordenanzas.

Artículo 25. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.

Le será de aplicación lo previsto en el artículo 20 de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO” (EAM)

Artículo 26. Edificabilidad.

1. La edificabilidad para la manzana número 10, que es la única que corresponde a esta calificación, se fija directamente en la tabla adjunta, en la que se recogen los metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2tR) y los metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2tT):

Nº MANZANA	SUPERFICIE TOTAL		Nº BLOQUE	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	
	DOMINIO PRIVADO				m2tR	m2tT
X	3.917		-	3.917	12.221	1.532

2. La edificabilidad en cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie en planta por los coeficientes netos de edificabilidad siguientes:

COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD BRUTA	3,5111 m2t/m2s
COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL..	3,1200 m2t/m2s
COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA....	0,3911m2t/m2s

Artículo 27. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán los siguientes requisitos:

- Tendrán una superficie mínima de 1.000 m2.
- La longitud mínima de fachada recayente a vial público o privado conectado con público será de 30,00 m.
- Su configuración permitirá que se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro
- Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior con una tolerancia de hasta 60°

2. En el área de espacios libres privados, en caso que existan, los lindes laterales no podrán formar ángulos inferiores a 60° con las alineaciones de la manzana. Dicha área estará forzosamente vinculada a uno o más edificios, debiendo el proyecto de reparcelación establecer dichos ámbitos, con las limitaciones geométricas que se deducen del presente Plan Parcial y del Estudio de Detalle que lo desarrolla.

4. La ocupación de la parcela por la edificación, así como el resto de los parámetros de la edificación vendrán definidos en el Estudio de Detalle, pudiéndose ocupar la totalidad de la manzana por la edificación.

Artículo 28. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**28.1. Alturas de cornisa y número de plantas**

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, se fija en 22. No se establece altura mínima.

2. Las alturas máximas de cornisa se regulan de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.1 de las presente NN.UU.

28.2. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

1. Se permite la construcción de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones previstas en el Art. 5.46. de las NN.UU. del Plan General. Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.

2. El Estudio de Detalle puede prever la existencia de cubiertas inclinadas o de directriz curva, permitiéndose edificación habitable en el desván que se genere siempre que el mismo esté funcional y espacialmente integrado con la planta inmediata inferior. El Estudio de Detalle fijará las condiciones de cómputo de la edificabilidad y de habitabilidad de los mismos.

28.3. Sótanos y semisótanos:

1. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.

2. En el caso de semisótanos, el Estudio de Detalle fijará el porcentaje de ocupación de los mismos, la distancia a lindes de parcela y los elementos de transición entre la parcela libre privada y el techo del semisótano. No computarán como edificabilidad si cumplen con lo establecido en el artículo 55.4. de las NN.UU. del Plan General.

28.4. Planta Baja

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 18.5. de las presentes ordenanzas.

28.5. Cuerpos y elementos salientes y volados

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 18.6 de las presentes NN.UU.

3. Para el cómputo de la edificabilidad de todos estos elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las NN.UU. del Plan General, con las condiciones de cálculo del artículo 5.22.3 de dichas Normas.

28.6. Pórticos

Si el Estudio de Detalle proyecta pórticos, estos no podrán rebasar las alineaciones fijadas en este Plan Parcial, su ancho mínimo interior libre será de 3,00 m. y su altura mínima la de la planta baja

28.7. Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios o viales públicos. Se podrán permitir recayendo a espacios libres privados siempre que queden visualmente cerrados con celosías u otros elementos calados, integrados en la composición arquitectónica del edificio. Las terrazas-tendedero, ya sean entrantes o salientes, dispondrán del mismo tipo de elementos.

2. Todos los frentes, recaigan a vía pública o a espacio libre privado, recibirán al mismo tratamiento de fachada.

Artículo 29. Garajes y construcciones auxiliares.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de las presentes Ordenanzas, siempre que el Estudio de Detalle permita la existencia de espacios libres privados.

Artículo 30. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 las presentes Ordenanzas, siempre que el Estudio de Detalle permita la existencia de espacios libres privados.

CAPITULO 6°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION “EDIFICACION TERCIARIA EXCLUSIVA” (ETE)

Artículo 31. Edificabilidad.

1. La edificabilidad para la manzana número 14, que es la única que corresponde a esta calificación, se fija directamente en la tabla adjunta, en la que se recogen los metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2tT):

<u>Nº MANZANA</u>	<u>SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO</u>	<u>Nº BLOQUE</u>	<u>SUPERFICIE EDIFICABLE</u>	<u>EDIFICABILIDAD m2tT</u>
XIV	1.319	--	1.319	1.556

2. La edificabilidad en cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie en planta por el coeficiente neto de edificabilidad siguiente:

COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA.....1,1797 m2t/m2s

Artículo 32. Condiciones de la parcela

2. Las parcelas edificables cumplirán los siguientes requisitos:

- Tendrán una superficie mínima de 200 m².
- La longitud mínima de fachada recayente a vial público o privado conectado con público será de 10,00 m.
- Su configuración permitirá que se pueda inscribir un círculo de 10 m. de diámetro
- Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior con una tolerancia de hasta 60°

2. En el área de espacios libres privados, en caso que existan, los lindes laterales no podrán formar ángulos inferiores a 60° con las alineaciones de la manzana. Dicha área estará forzosamente vinculada a uno o más edificios, debiendo el proyecto de reparcelación establecer dichos ámbitos, con las limitaciones geométricas que se deducen del presente Plan Parcial.

4. La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser de la totalidad de la manzana.

Artículo 33. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

33.1. Alturas de cornisa y número de plantas

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, se fija en 3. No se establece altura mínima.

2. . Las alturas máximas de cornisa se regulan de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.1 de las presente NN.UU.

33.2. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

1. Se permite la construcción de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones previstas en el Art. 5.46. de las NN.UU. del Plan General. Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.

2. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

33.3. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.

33.4. Planta Baja

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. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 m. sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42.5. de las NN.UU. del Plan General.

33.5. Cuerpos y elementos salientes y volados

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18.6 de las presentes Ordenanzas.

33.6. Entreplantas

Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General.

33.7. Otras condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

La edificabilidad de la manzana, caso que esta no sea ocupada por la edificación en su totalidad, se dispondrá obligatoriamente en la fachada recayente a la rotonda, consolidando el ámbito de ordenación A.3.

CAPITULO 7º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS INTERIORES A MANZANAS DE USO MIXTO

Artículo 34. Definición

1. Constituyen los Espacios Libre Privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación, situándose en las manzanas configuradas por las calificaciones EBM y ETM

2. También tendrían el mismo carácter los que existiesen, si así lo proyectase el Estudio de Detalle, en la calificación EAM.

Artículo 35. Función

1. Podrán situarse garajes vinculados directamente a los edificios configurantes de la manzana en semisótano o sótano.

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 computaran 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. Esta edificabilidad se consumirá de la edificabilidad terciaria que tenga el edificio al que el Proyecto de Reparcelación vincule el Espacio Libre en el que se sitúen las instalaciones descritas.

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

CAPITULO 8º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.

Artículo 36. Red Viaria

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

Artículo 37. Condiciones particulares de las Zonas Verdes

1. En lo referente al Jardín del Túria, se estará a lo previsto en el Art. 6.71.3.a) de las NN.UU. del Plan General.

2. El conjunto formado por los SJL-1, 2 y 3, recibirán un tratamiento de bulevar y plaza peatonal, con diseño específico de zonas peatonales, ajardinadas y arboladas. No se permitirán otras construcciones que las de tipo ornamental -pérgolas o pórticos-, excluyéndose, de entre los usos compatibles, el deportivo.

3. En cuanto al resto de los jardines (SJL-4, 5, 6 y 7) y el área de juego (SAL-1), se estará a lo dispuesto en el Art. 6.76.2. de las NN.UU. del Plan General.

Artículo 38. Condiciones particulares de la calificación “Equipamiento Público”

38.1. Equipamiento Público (E.1)

1. La zona de "Equipamiento Público" se sitúa en la manzana nº IX y sus límites viene reflejados en los planos de Ordenación.

2. El uso de dicha calificación, de acuerdo con la nomenclatura recogida en el Art. 6.76. de las NN.UU. del Plan General, sería SP-1, Deportivo.

3. Condicionantes arquitectónicos

- Se establece un coeficiente máximo de ocupación de parcela del 70 %
- El coeficiente máximo de edificabilidad neta es de 2,20 m²/m²s
- El número máximo de plantas es de 6
- La altura máxima de cornisa es de 23,50 m.

38.2. Equipamientos Deportivo-Recreativos (E.2 y E.4)

1. La zona de "Equipamiento Deportivo Recreativo", se sitúan en la manzanas nºs. III.1 y XV. Sus límites viene reflejados en los planos de Ordenación.

3. Los usos admitidos en dicha calificación, de acuerdo con la nomenclatura recogida en el Art. 6.76. de las NN.UU. del Plan General, son:

Manzana nº III.1, uso SP-2 Socio-Cultural
Manzana nº XV, uso SP-1 Deportivo

4. Los condicionantes arquitectónicos son los recogidos en el artículo anterior, 38.1.3.

38.3. Equipamiento Socio-Cultural (E.5)

1. La zona de "Equipamiento Socio-Cultural" se sitúa en la manzana nº XIII y sus límites viene reflejados en los planos de Ordenación. En los mismos se recogen como alineaciones obligatorias las recayentes a viales públicos, siendo la alineación interior de carácter indicativo.

2. Los usos admitidos en dicha calificación, de acuerdo con la nomenclatura recogida en el Art. 6.76. de las NN.UU. del Plan General, son:

SP-2 Socio-Cultural

3. Condicionantes arquitectónicos

- Se establece un coeficiente máximo de ocupación de parcela del 70 %
- El coeficiente máximo de edificabilidad neta es de 1,70 m²/m²s
- El número máximo de plantas es de 3
- La altura máxima de cornisa es de 13,00 m.

4. La edificabilidad de la zona se dispondrá obligatoriamente en la fachada recayente a la rotonda, consolidando el ámbito de ordenación A3.

Artículo 39. Condiciones particulares de la calificación "Equipamiento Educativo Cultural"

39.1. Situación

La zona de "Equipamiento Educativo Cultural" se sitúa en la manzana nº XVI y sus límites vienen reflejados en los planos de Ordenación.

39.2. Usos

1. El uso admitido en dicha calificación es el escolar público.

2. En caso que, por aplicación de lo previsto en la Disposición Transitoria Octava de la LRAU, 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 38.1. de las presentes Ordenanzas, con la ordenación específica que figura en dicho artículo.

39.3. Condicionantes arquitectónicos del uso escolar.

De acuerdo con el Art. 6.76.3. de las NN.UU. del Plan General, en su última redacción (BOP n° 59 de 11-3-94), las condiciones de edificación serían las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación: 30 por 100
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 100 por 100 m²t/m²s
- c) Número máximo de plantas: 5
- d) El 25 por 100, como mínimo, de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos.

TITULO CUARTO

REGIMEN DE USOS

Artículo 40. 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 41. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

41.1. Definición de edificio de uso mixto o exclusivo

- Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aún cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aún cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso.

- No se consideran edificios de uso mixto aquellos, que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.

41.2. En zonas de Uso Mixto y espacios libres privados vinculados

1. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones "Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM), "Edificación en Torre de Uso Mixto" (ETM) y "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) para la edificabilidad residencial en ellas prevista, será el siguiente :

1.1. Uso global o dominante: el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Residencial Plurifamiliar (Rpf) compatible con otros usos residenciales (Run y Rcm), sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4, 5 y siguientes.

1.2. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.

- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) o en zonas no residenciales (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3) o en Zonas no residenciales (Alm. 2)

- Dotacionales: Usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din.

2. El régimen de usos correspondiente a las calificaciones "Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM), "Edificación en Torre de Uso Mixto (ETM) y "Edificación Abierta de Uso Mixto (EAM), para la edificabilidad terciaria en ellas prevista, será el siguiente :

2.1. 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.

2.2. Usos prohibidos:

- Residenciales

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco. 3.

- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) o en zonas no residenciales (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3) o en Zonas no residenciales (Alm. 2)

- Dotacionales: Usos dotacionales del grupos Dab, Dce y Din.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 1.2 y 2.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial. El uso aparthotel se entenderá incluido dentro del uso Tho. 1 y, por tanto, compatible.

41.3. En zona terciaria

1. El régimen de usos correspondiente a las calificación "Edificación Terciaria Exclusiva" (ETE) para la edificabilidad terciaria en ella prevista, será el siguiente :

1.1. 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.

1.2. Usos prohibidos:

- Residenciales

- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3) o en zonas no residenciales (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3) o en Zonas no residenciales (Alm. 2)

- Dotacionales: Usos dotacionales del grupos Dab, Dce y Din excepto Din.6. (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible.

- Terciarios: Tco3, comercial limitado a zonas de uso dominante terciario

2. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 1.2 anterior, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial. El uso aparthotel se entenderá incluido dentro del uso Tho. 1 y, por tanto, compatible.

41.4. En zonas dotacionales

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

41.5. Condiciones de compatibilidad de usos

1. Uso almacén (Alm.1.)

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

2. Uso industrial (Ind.1):

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos (salvo el Alm1.1)

3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes :

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1ª).
- Bajo espacios libres o viario privado, bajo espacios libres de uso público en superficie y privado en el subsuelo, o bajo espacios libres o viario públicos en este caso 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), sólo si así se establece mediante Estudio de Detalle o se sitúa en la calificación terciaria.
- La categoría de aparcamientos Par.2, aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías, queda prohibida, excepto en la calificación terciaria.

4. Uso comercial (Tco.1):

Sólo podrá ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 m²., con un máximo de superficie de venta de 2.000 m². Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

5. Actividades recreativas:

- La categoría Tre.1 se admite en planta baja y semisótano en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, salvo que se ubiquen piezas habitables en planta baja, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- Las categorías Tres.2, Tres.3 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales si así se estableciese a través de Estudio de Detalle y, en todo caso, en la zona de uso exclusivo terciario, ETE.

- La categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento, previo Estudio de Detalle.

6. Uso de equipamiento comunitario:

- Se admiten todas las categorías de edificios de uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.

- En edificio de uso mixto con usos residenciales deberán ubicarse en planta baja y contar con accesos independientes de los residenciales desde la parcela. Se exceptúan los despachos profesionales de superficie útil inferior a 200 m², que podrán ubicarse en cualquier planta junto con usos residenciales.

- El uso de servicio urbano (Dsr) se admite en edificio de uso exclusivo y sólo para las actividades vinculadas a protección y vigilancia (bomberos y policía).

- El uso de comunicaciones (Dcm) se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

7. Resto de usos:

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

Artículo 42. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

42.1. Regulaciones generales

1. En las presentes Ordenanzas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para ciertas categorías de uso del presente Plan Parcial se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto. Asimismo, para los usos industrial (Ind), almacén (Alm) y recreativo (Tre) este Plan Parcial establece una regulación de usos complementaria y más detallada que la correspondiente de las NN.UU. del vigente Plan General, regulación que se detalla en los apartados 6 y 7 siguientes de este artículo.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios de uso residencial , se admiten exclusivamente con los siguientes grados :

- Molestas: grado 1.
- Nocivas e insalubres: grado 1.
- Peligrosas: grado 1.

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios de uso exclusivo terciario, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1,2 y 3.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas : grados 1 y 2

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 deben entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc) que se imponen en otros artículos de estas Ordenanzas.

42.2. Regulaciones específicas

1. Uso Industrial (Ind)

El uso industrial comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

El uso industrial contemplado en el presente Plan Parcial es el uso industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

- a) Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja.
- b) Se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grado 1. Excepcionalmente las industrias del pan (419) podrán tener un grado de molestas de 1 a 3, y peligrosas hasta 2.
- c) La superficie máxima admisible de los locales afectos a la actividad industrial en zonas de uso mixto (EBM, ETM y EAM) será de 400 m². En la zona de uso exclusivo terciario (ETE) será de 1.000 m².

2. Uso Almacén (Alm)

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

El uso almacén contemplado en el presente Plan Parcial es el uso almacén compatible con la vivienda (Alm.1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

3. Uso recreativo (Tre).

Serán de plena aplicación las determinaciones de la NN.UU. del Plan General de Valencia, con las siguientes limitaciones:

- a) En los edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre.1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 db (A) medidos a 1,70 m del suelo.
- b) El uso de disco-bar, bares con música y “pubs”, se admite sólo en categoría Tre.1. En el supuesto que se ubiquen en edificio exclusivo de usos terciarios, que se ordene mediante Estudio de Detalle, el máximo nivel sonoro transmisible al exterior puede ser como máximo de 30 db(A) medidos en el punto más desfavorable

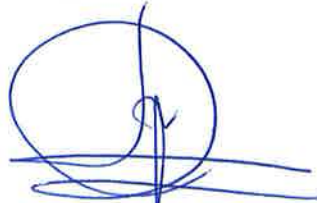
Disposición transitoria única. Régimen urbanístico de la submanzana III.2 en el ámbito del suelo urbano inmediato

En relación con la reposición del edificio actualmente existente en dicha submanzana, el régimen urbanístico del edificio que, una vez finalizada su vida útil, viesese a sustituirle sería el siguiente:


- En lo referente a las alineaciones, estas serían las grafiadas en el presente Plan Parcial, en colindancia y alineación estricta con el bloque 7.1.
- En cuanto a número de alturas, el mismo sería de 5 plantas, sin áticos ni plantas retranqueadas.
- En todo lo demás, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º del Título III de las presentes ordenanzas.

Su ejecución, dado que se encuentra en Suelo Urbano, sería a través de una actuación aislada.

Valencia, Enero de 2003



Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C. y P.
Colegiado nº 7.435



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto Refundido del Plan Parcial del Sector NPR-5 Moreras II, aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D

