

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4

VERSIÓN FINAL

LIBRO II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO 4. NORMATIVA URBANÍSTICA



LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS	Documento 1	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
	Documento 2	PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	Documento 3	PLANOS DE ORDENACIÓN
	Documento 4	NORMATIVA URBANÍSTICA
	Documento 5	FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III	Documento 6	CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV	Documento 7	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
LIBRO V ANEXOS	ANEXO I	PERSPECTIVA DE GÉNERO
	ANEXO II	INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y EN LA ADOLESCENCIA
	ANEXO III	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
	ANEXO IV	ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE SUELO DOTACIONAL
	ANEXO V	INFORME ACÚSTICO
	ANEXO VI	INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
Mª DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ÁNGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

VERONICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

LUIS QUESADA MUELAS
JOSE VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
IVÁN RAMÓN NAVARRO
Geógrafos

ADRIÁN FERRANDIS MARTÍNEZ
Doctor en Geografía

VIOLETA AZUARA CHECA
Ingeniera técnica en topografía

JOAN BAPTISTA GARIBO BODÍ
Licenciado en Historia – Arqueólogo

NATALIA LOSADA GARDÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

GLORIA CUETO LOMINCHAR
Mª JOSÉ BOSCH ÉPILA
Licenciadas en Derecho

LUIS ARIAS CALVO
CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos Canales y Puertos

PAU GAJA SILVESTRE
OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingenieros Industriales

JORGE MIGUEL TERRASA SALES
Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

INDICE:

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES7

Capítulo 1.- Disposiciones Generales7

Artículo 1. Ámbito y objeto 7

Artículo 2. Alcance 7

Artículo 3. Documentación del plan..... 8

Artículo 4. Interpretación del plan 8

Artículo 5. Régimen competencial 9

Capítulo 2.- Incidencia sobre la edificación existente.....9

Artículo 6. Incidencia sobre la edificación existente 9

Artículo 7. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa 9

Artículo 8. Obligación de edificación sustitutoria..... 9

Capítulo 3.- Desarrollo y ejecución del plan.....9

Artículo 9. Iniciativa en la formulación de propuestas..... 9

Artículo 10. Estudios de Detalle 10

Artículo 11. Actuaciones de Dotación..... 10

Artículo 12. Complejos Inmobiliarios 10

TÍTULO SEGUNDO. NIVELES DE ORDENACIÓN 11

Artículo 13. Niveles de ordenación..... 11

Capítulo 1.- Disposiciones de la Ordenación Estructural11

Artículo 14. Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde..... 11

Artículo 15. . Zonas de Ordenación Estructural 11

Artículo 16. Red Primaria de Dotaciones..... 11

Capítulo 2.- Disposiciones de la Ordenación Pormenorizada.....12

Artículo 17. Infraestructura Verde Pormenorizada 12

Artículo 18. Red Secundaria de Dotaciones 12

Artículo 19. Subzonas de Ordenación Pormenorizada 12

Artículo 20. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas..... 12

Artículo 21. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo 12

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 13

PATRIMONIO CULTURAL 13

Capítulo 1.- Determinaciones Generales13

Artículo 22. Objeto y alcance del Catálogo..... 13

Artículo 23. Documentación 13

Artículo 24. Otras consideraciones 13

Capítulo 2.- Régimen competencial.....14

Artículo 25. Régimen competencial. Casuísticas..... 14

Capítulo 3- Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y
trascendencia patrimonial de cada intervención14Artículo 26. Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y
trascendencia patrimonial de cada intervención..... 14

Capítulo 4- Deber de mantenimiento y conservación de los inmuebles15

Artículo 27. Deber de mantenimiento y conservación de los inmuebles 15

Capítulo 5- Definición de los niveles de protección y del régimen de intervención
.....15

Artículo 28. Niveles de Protección 15

Artículo 29. Condiciones particulares de las intervenciones..... 16

Artículo 30. Edificios y elementos impropios..... 22

Capítulo 6- Núcleo Histórico Tradicional de Campanar (BRL). Régimen de
intervención23

Artículo 31. Criterios generales 23

Artículo 32. Régimen de Intervención..... 23

Capítulo 7- Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri (BRL). Régimen de
Intervención24

Artículo 33. Criterios generales 24

Artículo 34. Régimen de Intervención..... 25

Capítulo 8- Afecciones Arqueológicas.....26

Artículo 35. Cautelas arqueológicas..... 26

PATRIMONIO NATURAL 27

Artículo 36. Deber de conservación 27

Artículo 37. Obligación de la replantación sustitutoria 27

Artículo 38. Elementos impropios 27



TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA27

Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público27

 Artículo 39. Jerarquía viaria 27

 Artículo 40. Tratamiento del espacio público 27

 Artículo 41. Instalaciones y servicios urbanos 28

Capítulo 2.- Medidas de protección del espacio edificado28

 Artículo 42. Borde urbano 28

 Artículo 43. Conservación de elementos visibles 28

 Artículo 44. Tratamiento del patrimonio construido 29

Capítulo 3.- Control de la publicidad exterior29

 Artículo 45. Disposiciones generales en Núcleo Histórico 29

 Artículo 46. Publicidad en el espacio público 29

 Artículo 47. Publicidad en el patrimonio edificado 29

TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....31

Capítulo 1.- Núcleo Histórico Tradicional31

Sección Primera. Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri31

 Artículo 48. . Ámbito 31

 Artículo 49. Intervenciones admisibles 31

 Artículo 50. Usos 31

 Artículo 51. Condiciones de la parcela 32

 Artículo 52. Condiciones de volumen y forma de la edificación 32

 Artículo 53. Composición y tratamiento de fachadas 34

 Artículo 54. Condiciones funcionales de la edificación 34

 Artículo 55. Condiciones estéticas 34

 Artículo 56. Dotación de aparcamientos 34

Sección Segunda.- Núcleo Histórico Tradicional de Campanar35

 Artículo 57. Ámbito 35

 Artículo 58. Usos 35

 Artículo 59. Condiciones de la parcela 36

 Artículo 60. Condiciones de volumen y forma de la edificación 36

 Artículo 61. Condiciones funcionales de la edificación 37

 Artículo 62. Condiciones estéticas 37

 Artículo 63. Dotación de aparcamientos 37

 Artículo 64. Regulación del Bien de Interés Cultural (Iglesia Parroquial) 37

 Artículo 65. Regulación complementaria de edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección 39

 Artículo 66. Regulación de Usos y Actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno del Protección del BIC 41

 Artículo 67. Regulación Del Entorno Urbano. Generalidades 42

 Artículo 68. Regulación de la Publicidad. Generalidades 44

 Artículo 69. Conservación Del Patrimonio Arqueológico. Delimitación del Área de protección arqueológica y regulación de las actuaciones 45

Capítulo 2. Ampliación del Núcleo Histórico46

Sección Primera.- Ampliación Núcleo Histórico Beniferri46

 Artículo 70. . Ámbito 46

 Artículo 71. Intervenciones admisibles 46

 Artículo 72. Usos 46

 Artículo 73. Condiciones de la parcela 48

 Artículo 74. Condiciones de volumen y forma de la edificación 48

 Artículo 75. Composición y tratamiento de fachadas 50

 Artículo 76. Condiciones funcionales de la edificación 50

 Artículo 77. Condiciones estéticas 50

 Artículo 78. Dotación de aparcamientos 50

Sección Segunda.- Ampliación del Núcleo Histórico de Campanar 50

 Artículo 79. Ámbito 50

 Artículo 80. Usos 50

 Artículo 81. Condiciones de la parcela 51

 Artículo 82. Condiciones de volumen y forma de la edificación 52

 Artículo 83. Condiciones funcionales de la edificación 53

 Artículo 84. Condiciones estéticas 53

 Artículo 85. Dotación de aparcamientos 53

Capítulo 5.- Unifamiliar en Hilera (UFA-2)53

 Artículo 86. Ámbito 53

 Artículo 87. Usos 53

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

Artículo 88. Condiciones de la parcela y la edificación	53
Capítulo 6.- Ensanche.....	54
Artículo 89. Artículo 60. Ámbito	54
Artículo 90. Usos.....	54
Artículo 91. Condiciones de la parcela y la edificación	54
Capítulo 7.- Edificación Cerrada de uso Mixto (ECM-PRR11)	54
Artículo 92. Ámbito.....	54
Artículo 93. Usos.....	54
Artículo 94. Edificabilidad.....	56
Artículo 95. Condiciones de la parcela	56
Artículo 96. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	56
Artículo 97. Condiciones funcionales de la edificación.	58
Artículo 98. Dotación de aparcamientos	58
Capítulo 8.- Zona Edificación Abierta	58
Sección Primera. Ámbito y régimen de usos.....	58
Artículo 99. Ámbito.....	58
Sección segunda. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA (PGOU 88).....	59
Artículo 100. Usos	59
Artículo 101. Condiciones de la parcela y la edificación	59
Sección tercera. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA-PRR14.....	59
Artículo 102. Usos	59
Artículo 103. Distribución volumétrica de las parcelas resultantes	60
Artículo 104. Condicionantes de la parcela.....	60
Artículo 105. Edificabilidad	61
Artículo 106. Condiciones de volumen y forma de la edificación.....	61
Artículo 107. Espacios libres privados asociados a la edificación.....	63
Artículo 108. Dotación mínima de aparcamientos.....	63
Artículo 109. Cerramientos de parcelas.	63
Artículo 110. Condiciones estéticas.....	63
Artículo 111. Estudios de detalle.	63
Sección cuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA-	

PRR13.....	64
Artículo 112. Usos.....	64
Artículo 113. Condicionantes de la parcela	65
Artículo 114. Edificabilidad.....	65
Artículo 115. Condiciones de volumen y forma de la edificación	66
Artículo 116. Dotación de aparcamiento.....	67
Artículo 117. Estudios de detalle.....	67
Sección quinta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12.....	67
Artículo 118. Usos.....	67
Artículo 119. Edificabilidad.....	69
Artículo 120. Ocupación de parcela:	69
Artículo 121. Parcela mínima	69
Artículo 122. Separación a alineación exterior.	70
Artículo 123. Accesibilidad de las parcelas.	70
Artículo 124. Separación a lindes, laterales de parcela.	70
Artículo 125. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	70
Artículo 126. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	70
Artículo 127. Garajes y construcciones auxiliares.	72
Artículo 128. Cerramiento de parcela.....	73
Artículo 129. Reserva de aparcamiento.....	73
Artículo 130. Estudios de detalle.....	73
Sección sexta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-2..73	
Artículo 131. Usos.....	73
Artículo 132. Edificabilidad.....	74
Artículo 133. Ocupación de parcela.....	74
Artículo 134. Parcela mínima	74
Artículo 135. Separación a alineación exterior.	74
Artículo 136. Accesibilidad de las parcelas.	74
Artículo 137. Separación a lindes, laterales de parcela.	74
Artículo 138. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	74
Artículo 139. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	74
Artículo 140. Garajes y construcciones auxiliares.	75
Artículo 141. Cerramiento de parcela.....	75



Artículo 142. Reserva de aparcamiento. 75

Sección séptima. Condiciones generales de las subzonas de calificación del Sector PRR-1 75

Artículo 143. Estudios de Detalle 75

Sección octava. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-1/ET-1 (PRR-1)..... 76

Artículo 144. Localización 76

Artículo 145. Usos 76

Artículo 146. Edificabilidad 76

Artículo 147. Alineaciones: 76

Artículo 148. Condiciones de volumen 77

Artículo 149. Coeficiente de ocupación..... 77

Artículo 150. Número de plantas y alturas de cornisa 77

Artículo 151. Parcelación interna del área 77

Artículo 152. Reserva de aparcamiento 78

Artículo 153. Ajardinamiento y vallado de parcelas: 78

Sección novena. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-2 (PRR-1) 78

Artículo 154. Localización 78

Artículo 155. Usos 78

Artículo 156. Edificabilidad 78

Artículo 157. Alineaciones: 78

Artículo 158. Número de plantas y alturas de cornisa: 79

Artículo 159. Condiciones de volumen, profundidad de los cuerpos de edificación. 79

Artículo 160. Parcelación interna del área: 79

Artículo 161. Reserva de aparcamiento 80

Artículo 162. Ajardinamiento y vallado de parcelas: 80

Artículo 163. Construcciones en la superficie libre de parcela 80

Sección décima. Condiciones particulares de la subzona de calificación ET-1/ER-1 (PRR-1)..... 80

Artículo 164. Localización 80

Artículo 165. Usos 80

Artículo 166. Edificabilidad 80

Artículo 167. Alineaciones:..... 80

Artículo 168. Condiciones de volumen. 81

Artículo 169. Parcelación interna del área: 81

Artículo 170. Reserva de aparcamiento..... 81

Artículo 171. Ajardinamiento y vallado de parcelas:..... 81

Sección decimoprimer. Condiciones particulares de la subzona de calificación ET-2/ER-1 (PRR-1) 81

Artículo 172. Localización 81

Artículo 173. Usos..... 82

Artículo 174. Edificabilidad..... 82

Artículo 175. Configuraciones admisibles 82

Artículo 176. Altura de cornisa y número de plantas. 82

Artículo 177. Parcelación interna del área 82

Artículo 178. Reserva de aparcamiento..... 82

Artículo 179. Ajardinamiento y vallado de parcelas:..... 83

Sección duodécima. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-3 (PRR-1) 83

Artículo 180. Localización 83

Artículo 181. Régimen de usos compatibles y prohibidos. 83

Artículo 182. Edificabilidad..... 83

Artículo 183. Condiciones de la parcela. 83

Artículo 184. Condiciones de volumen y forma de los edificios..... 83

Artículo 185. Otras condiciones funcionales de la edificación. 84

Artículo 186. Reserva de aparcamiento..... 84

Sección decimotercera. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-4 (PRR-1)..... 84

Artículo 187. Localización: 84

Artículo 188. Régimen de usos compatibles y prohibidos. 84

Artículo 189. Edificabilidad..... 85

Artículo 190. Ocupación de parcela..... 85

Artículo 191. Parcela mínima 86

Artículo 192. Separación a alineación exterior..... 86

Artículo 193. Accesibilidad de las parcelas. 86

Artículo 194. Separación a lindes laterales de parcela 86

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

Artículo 195.	Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	86
Artículo 196.	Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	87
Artículo 197.	Garajes y construcciones auxiliares.....	87
Artículo 198.	. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.....	87
Artículo 199.	Reserva de aparcamiento.	88
Sección decimocuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR1188		
Artículo 200.	Usos	88
Artículo 201.	Edificabilidad	89
Artículo 202.	Ocupación de Parcela	90
Artículo 203.	Parcela mínima.....	90
Artículo 204.	Separación a alineación exterior.....	90
Artículo 205.	. Accesibilidad de las parcelas	90
Artículo 206.	Separación a lindes laterales de la parcela.....	91
Artículo 207.	Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	91
Artículo 208.	. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	91
Artículo 209.	Garajes y construcciones auxiliares.....	93
Artículo 210.	Cerramiento de parcela.....	93
Artículo 211.	. Dotación de aparcamientos.....	93
Artículo 212.	Estudios de detalle	94
Capítulo 9.- Terciario.....94		
Sección primera. Ámbito y régimen de usos94		
Artículo 213.	Ámbito.....	94
Artículo 214.	Usos	94
Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-2 grado B94		
Artículo 215.	Usos	94
Artículo 216.	Ámbito.....	95
Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-3b.....95		
Artículo 217.	Ámbito.....	95
Artículo 218.	Características generales	95
Artículo 219.	Condiciones específicas	95
Artículo 220.	Sótanos y semisótanos.....	96
Artículo 221.	Niveles sonoros	96

Artículo 222.	Condiciones de volumen y forma en la parcela 4 con uso Din.6 de la manzana TER-3B del Plan Parcial PRR-14 "Beniferri"	96
Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-4.....97		
Artículo 223.	Ámbito.....	97
Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-4A (ET-4_PRR-1).....97		
Artículo 224.	Características generales.....	97
Artículo 225.	Condiciones específicas	97
Capítulo 10.- Generalidades.....97		
Artículo 226.	Calidad Acústica	97
Artículo 227.	Perspectiva de género.....	98
Artículo 228.	Impacto en la Infancia, Adolescencia y Familia	98
Artículo 229.	Condición genérica para las plantas bajas en edificaciones de uso exclusivo terciario en el ámbito del Plan Parcial Sector 1 Ademuz (PRR-1).....	98
TÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES 99		
Artículo 230.	Tipos y categorías de la Red Secundaria	99
Artículo 231.	Régimen general de la red secundaria.....	99
Artículo 232.	Red viaria	99
Artículo 233.	Zonas verdes	99
Artículo 234.	Espacios libres	99
Artículo 235.	Equipamientos.....	100
Artículo 236.	Condiciones particulares de equipamientos en las zonas de los planeamientos de los sectores PRR.11, PRR.12 y PRR.14.....	100
ANEXO I. LISTADO MODIFICACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU88 103		
ANEXO II. TABLAS DE EQUIVALENCIA CALIFICACIONES URBANÍSTICAS 103		
ANEXO III. FICHAS DE SUBZONA 104		
ANEXO IV. CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS 105		

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.- Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito y objeto

- 1. El ámbito del plan lo constituye el área funcional 4 delimitada en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (PED).
- 2. El objetivo es el desarrollo del PED mediante el establecimiento de una estrategia de mejora de la calidad urbana, revisando la ordenación pormenorizada y dando cobertura a las intervenciones de regeneración urbana contenidas en los planes de actuación.

Artículo 2. Alcance

- 1. El Plan revisa en su ámbito la ordenación establecida por el Plan General de València.
- 2. En todo lo no previsto expresamente en este Plan Especial, resultará de aplicación subsidiaria lo establecido en el Plan General y en las modificaciones aprobadas con posterioridad que se relacionan en el Anexo de estas Normas. En particular, resultarán de aplicación subsidiaria el Título Quinto, Ordenanzas Generales de la Edificación, y el Título Séptimo, Clasificación de los Usos, de sus normas urbanísticas, salvo en los aspectos que se complementen o se revisen en este Plan. También resulta de aplicación las Normas del Catálogo Estructural vigente en lo referente a los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y, de forma subsidiaria, a los inmuebles catalogados no inscritos en dicho Inventario.
- 3. Con carácter general, no se contemplan aspectos regulados por legislaciones sectoriales, y cuando se hace referencia a normativas concretas deben entenderse también referidas a las que en el futuro las sustituyan.
- 4. A partir de su entrada en vigor quedan derogados:
 - Plan de Reforma Interior de Beniferri, área de planeamiento de desarrollo PO-2 (BOP nº145 21 de junio de 1999).
 - Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Campanar (BOP nº152 de 27 de junio de 1992).
 - Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Campanar (BOP nº296 de 13 de diciembre de 1995).
 - Redelimitación de la UE-C del PEPRI de Campanar (BOP nº122 de 24 de mayo de 2003).
 - Plan Especial de Protección del Entorno del BIC Iglesia de Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar (BOP nº68 de 21 de marzo de 2014)

- Homologación del Sector PRR-14, Beniferri (DOGV nº3097 de 10 de octubre de 1997).
- Plan Parcial del Sector PRR-14, Beniferri (BOP nº61 de 13 de marzo de 1998).
- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector PRR-14, Beniferri. Artículo 50.20.3 (BOP nº251 de 30 de diciembre de 2021).
- Plan Parcial Sector 1 de Ademuz (BOP nº27 de 2 de febrero de 1993)
- Modificación del Plan Parcial del Sector 1, Ademuz (BOP nº276 de 19 de noviembre de 1996).
- Modificación y Homologación del Sector PRR-1 Ademuz (BOP nº132 de 5 de junio de 1999)
- Modificación del Plan Parcial Ademuz PRR-1 en el ámbito de la unidad de ejecución B (BOP nº184 de 5 de agosto de 1999).
- Modificación del Plan Parcial del Sector 1, Ademuz en las manzanas 5 y 12 (modificación del artículo 5.2.) (BOP nº14 de mayo de 2002).
- Homologación y Plan Parcial del Sector PRR-13 Campanar Norte (BOP nº 58 de 9 de marzo de 2000).
- Plan Parcial del Sector SUP-12 Campanar Sur (BOP nº161 de 9 de julio de 1997).
- Modificación del Plan Parcial del Sector PRR-12, Campanar Sur, en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº2 (BOP nº173 de 22 de julio de 2000)
- Plan Parcial del Sector PRR-11 Sant Pau (BOP nº138 de 12 de junio de 1999).
- Estudio de Detalle de la Manzana 2 del Plan Parcial Beniferri Sector PRR-14 (BOP nº31 de 6 de febrero de 2001).
- Estudio de Detalle Parcela DIN.6 en la zona TER-3B del Plan Parcial Beniferri (BOP nº211 de 2 de noviembre de 2016).
- Estudio de Detalle de la parcela nº23 del Plan Parcial Sector 1 Ademuz (BOP nº51 de 1 de marzo de 2000).
- Estudio de Detalle Parcela nº16 del Plan Parcial del Sector 1 Ademuz (BOP nº160 de 8 de julio de 2003).
- Estudio de Detalle de las manzanas 2 y 6 del Plan Parcial Sector 1 Ademuz (BOP nº187 de 8 de agosto de 2000).
- Estudio de Detalle en calle Reina Violante (BOP nº99 de 24 de mayo de 2019).
- Estudio de Detalle de la manzana nº9 de la UE nº1 del Plan Parcial del Sector PRR-12 (BOP nº258 de 30 de octubre de 1998).
- Estudio de Detalle de la manzana delimitada por C/Maestro Rodrigo y C/General Avilés. (BOP nº158 de 6 de julio de 2005).
- Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las calles Maestro Rodrigo, Luis Buñuel, Rafael Alberti y Jorge Comín (BOP nº213 de 5 de noviembre de 2015)

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar (BOP nº221 de 18 de noviembre de 2019).
- Estudio de Detalle en avenida Tirso de Molina y calles adyacentes (BOP nº171 de 21 de julio de 1998).
- Homologación Sectorial Modificativa del ámbito del Sector Noroeste y Modificaciones Puntuales del PGOU de Valencia, en las calles La Safor (Sector PRR-14), Xiprers (Sector 1 Ademuz) y Valle de Ayora (DOCV nº5426 de 11 de enero de 2007) (En los ámbitos del Área Funcional 4)
- Modificación Puntual del PGOU en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín (DOCV nº5930 12 de enero de 2009).
- Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de reordenación de volúmenes edificable sen C/Padre Barranco nº34 del Barrio Sant Pau (BOP nº77 de 21 de abril de 2023).
- Modificación Puntual del PGOU en la parcela comprendida entre las calles Nueve de Octubre, Poeta Rafael Alberti, Sierra Calderona y Metge Pediatre Jorge Comín (BOP nº34 de 9 de febrero de 2012).
- Modificación Puntual del PGOU en calles Virgen de Campanar, Gaudencia Torres y Dragaminas (BOP nº252 de 23 de octubre de 2007).
- Modificación del PGOU del Equipamiento Docente Campanar (DOGV nº3674 de 26 de enero de 2000)
- Modificación del PGOU Manzana Jesuitas (BOP nº304 de 23 de diciembre de 1998)
- Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la Parcela Dotacional IS-5 en Calle Escultor García Mas (BOP nº 103 de 29 de mayo de 2025).
- Sustitución de uso dotacional socio-cultural SP-2 por el uso de la red secundaria administrativo-institucional. Parcela delimitada por las calles Tomás i Martí y Xiprers. (BOP nº226 de 22 de septiembre de 2007).
- Uso dotacional en parcela sita en c/ General Avilés de SP-1 a SP-3 (BOP nº55 de 6 de marzo de 2003)
- Cambio de uso Eduardo Soler y Marqués de San Juan (BOP nº24 de 29 de enero de 2002).
- Cambio de uso Eduardo Soler y Pérez (SP-1 a SP-3) (BOP nº56 de 7 de marzo de 2003).

Artículo 3. Documentación del plan

Integran el Plan Especial del Área Funcional 4, los siguientes documentos:

1. Documentos relativos a la evaluación ambiental y territorial estratégica
 - a. Borrador del Plan
 - b. Documento inicial estratégico
 - c. Resolución dictada en el procedimiento de Evaluación Ambiental
2. Documentos relativos a la participación pública
 - a. Plan de participación pública
 - b. Documento de síntesis de la participación ciudadana
3. Documentos sin eficacia normativa
 - a. Documentación informativa
 - b. Memoria descriptiva y justificativa
 - c. Memoria del Catálogo
 - d. Estudio de Integración Paisajística
 - e. Estudio de viabilidad económica
 - f. Memoria de sostenibilidad económica
 - g. Informe de Impacto de Género
 - h. Informe de Impacto sobre la Infancia, la Adolescencia y la Familia
 - i. Anexo Reservas de equipamiento docente según D 108/204 de 4 de julio del Consell.
4. Documentos con eficacia normativa
 - a. Normativa urbanística
 - b. Fichas de zona
 - c. Fichas del Catálogo
 - d. Planos de ordenación
5. Documento de Homologación a la Normativa vigente.

Artículo 4. Interpretación del plan

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Valencia, que deberá pronunciarse una vez emitidos los informes técnicos o jurídicos que resulten necesarios.
2. En caso de producirse discrepancia o contradicción entre los documentos integrantes del Plan, se analizarán los antecedentes para determinar su origen y la eventual existencia de un error. De persistir la contradicción, se resolverá atendiendo a los siguientes criterios:
 - a. Los documentos normativos prevalecen sobre los documentos no normativos. Los documentos no normativos pueden servir para ratificar y apoyar las determinaciones normativas, pero no para contradecirlas o corregirlas.

- b. Las Ordenanzas gráficas prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición del Plan.
 - c. En caso de discrepancia entre planos se estará al que tenga una escala de mayor precisión o detalle.
 - d. En el caso de contradicción entre la documentación escrita o gráfica, prevalecerán los planos cuando sean determinaciones gráficas y las normas cuando sean determinaciones jurídicas.
 - e. En todo caso, prevalecerán siempre los criterios de mayor compacidad, mayores dotaciones públicas y mayor protección ambiental.
3. En el presente documento del plan, toda mención o cita al Plan General de Valencia de 1988 se entenderá referida a este plan o cualquier otro plan o norma de igual o superior rango que le sustituya.

Artículo 5. Régimen competencial

A partir de la entrada en vigor del Plan, la competencia para la autorización de actos de uso y edificación y la aprobación de proyectos de urbanización que afecten a los NHT de Beniferri y Campanar, será del Ayuntamiento, sin que sea preceptiva la emisión de informe previo por la administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo en los supuestos previstos en las normas de protección relativas al Área de Vigilancia Arqueológica.

Capítulo 2.- Incidencia sobre la edificación existente

Artículo 6. Incidencia sobre la edificación existente

1. Se consideran fuera de ordenación aquellas edificaciones que ocupen el viario público o los espacios libres previstos en el plan. En estas edificaciones se permitirán exclusivamente obras de conservación que sirvan para asegurarles las condiciones exigibles de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y salubridad necesarias. No se permitirán cambios de uso.
2. En los edificios existentes que no se adapten a las determinaciones del Plan por causas diferentes a las que se refiere el apartado anterior, no les resultarán de aplicación las previsiones del Plan hasta el momento de su sustitución o reedificación. Hasta tanto se produzca la mencionada sustitución, en estos edificios se admitirán obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe su inadecuación al planeamiento vigente.

Artículo 7. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa

1. Procederá declarar el incumplimiento del deber de conservación o en su caso edificación, y consiguiente sujeción al régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles incluidos en los NHT de Beniferri y Campanar que se encuentren en las siguientes situaciones:
- a. Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
 - b. Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.
 - c. Aquellos solares que no hayan sido edificados en el plazo de 2 años contados desde la entrada en vigor de estas normas.
2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
3. La declaración del régimen de rehabilitación o edificación forzosa comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca y demás efectos establecidos en la normativa urbanística vigente.
4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

Artículo 8. Obligación de edificación sustitutoria

El Ayuntamiento no otorgará licencia de derribo para los edificios incluidos en los NHT de Beniferri y Campanar si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación, aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación que permita evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del entorno.

Capítulo 3.- Desarrollo y ejecución del plan

Artículo 9. Iniciativa en la formulación de propuestas

1. Tanto la administración pública como los particulares podrán formular propuestas para el desarrollo del plan en los términos previstos en la legislación vigente.
2. Su ejecución se realizará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística vigente.
3. Las propuestas con incidencia en el espacio público deberán elaborar un documento que justifique las medidas adoptadas para dar cumplimiento al

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

compromiso de implementación de soluciones basadas en la naturaleza, ahorro y eficiencia energética, así como el cumplimiento de las ratios de calidad urbana del plan especial de directrices (P.E.D.).

En especial se justificará la utilización de pavimentos, sistemas de drenaje sostenible y la naturalización del espacio público.

Artículo 10. Estudios de Detalle

1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle solo en aquellas zonas de ordenación en las que se prevea expresamente y con las condiciones que en ellas se establezca.

Artículo 11. Actuaciones de Dotación

1. Las actuaciones de dotación son actuaciones aisladas dónde el plan les otorga un incremento de aprovechamiento para la obtención de suelos dotacionales, en el ámbito del suelo urbanizado, y que precisan:
 - a. Identificar las parcelas edificables a las que se les atribuye el incremento de aprovechamiento.
 - b. Identificar las parcelas dotacionales derivadas de estos incrementos.
 - c. Modalidad para la obtención de las dotaciones públicas vinculadas a las parcelas edificables que podrá ser:
 - i. Por transferencia de aprovechamiento
 - ii. Mediante compensación económica sustitutoria
 - iii. Mediante reservas de aprovechamiento
 - iv. Mediante la constitución de complejo inmobiliario

Artículo 12. Complejos Inmobiliarios

1. El plan prevé, en condiciones de compatibilidad con el suelo dotacional, la constitución de complejos inmobiliarios mediante la formulación de Convenio Urbanístico, debiendo asumir las siguientes determinaciones:
 - a. Justificación de la compatibilidad social entre el uso dotacional y el uso privativo que se establezca.
 - b. Justificación de la compatibilidad funcional referente a la estructura portante del edificio y las instalaciones y servicios arquitectónicos correspondientes al uso dotacional y al uso privativo que se establezca.
 - c. Decisión del uso concreto y pormenorizado a atribuir a la dotación pública a integrar en el complejo inmobiliario.
 - d. Localización concreta de la dotación pública en el complejo inmobiliario (ubicación en planta y ocupación en la misma), así como su adopción de construcción completa (llave en mano) o de su construcción parcial y, como

mínimo de la parte correspondiente a su estructura portante junto a la conexión general a los servicios y el cierre provisional de las fachadas, construcción a terminar posteriormente y a su cargo por la Administración que finalmente resulte titular de la dotación pública.

- e. Formulación, en su caso, del Informe de sostenibilidad económica y, en todo caso, de la Memoria de viabilidad económica.





TÍTULO SEGUNDO. NIVELES DE ORDENACIÓN

Artículo 13. Niveles de ordenación

- 1. El Plan incluye dentro de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:
 - a. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde a escala municipal.
 - b. Delimitación de las zonas de ordenación estructural.
 - c. Red primaria de dotaciones
 - d. Catálogo estructural
- 2. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones de planeamiento que no se incluyen en la ordenación estructural, detalladas en el art. 35 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante TRLOTUP)

Capítulo 1.- Disposiciones de la Ordenación Estructural

Artículo 14. Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde

- 1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter estructural:
 - H1- Huerta de Protección Especial Grado 1
 - Entornos de Protección del BIC de Nuestra Señora de la Misericordia
 - Núcleos primitos de Campanar y Beniferri (NHT-BRL)
 - Parque Fluvial del Río Turia y Parque de Cabecera
 - Avenida Maestro Rodrigo y su continuación, la Avenida Pío Baroja.
 - Caminos históricos
 - Ejes de vertebración
 - Conector del Área funcional 4 entre el NHT de Beniferri y NHT de Campanar
 - Carril Bici
 - Conexiones transversales
 - Conexiones externas

todos ellos grafiados en los planos de Infraestructura Verde del documento de homologación anexo al presente plan.

- 2. Las normas de protección que garantizarán su función en el sistema de la infraestructura verde de la ciudad serán las que se deriven del presente Plan.

Artículo 15. Zonas de Ordenación Estructural

- 1. El Plan delimita tres zonas de ordenación estructural:
 - a. Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH). Corresponde al ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri (NHT-B) y de Campanar (NHT-C).

- b. Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Corresponde la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan de uso residencial.
 - c. Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR). Corresponde la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan de uso terciario
- 2. Las Zonas Urbanizadas Núcleo Histórico (Campanar y Beniferri) se distinguen como zonas diferenciadas con la finalidad de proporcionarle una ordenación adecuada que preserve sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyen a revitalizarlo. Su uso mayoritario y, por tanto, dominante, es el residencial (R).
- 3. Gran parte del ámbito del Plan Especial se corresponde con la Zona Urbanizada Residencial, dónde su uso mayoritario es el residencial (R).
- 4. Existen cuatro zonas en el ámbito del Plan Especia que se corresponden con la Zona Urbanizada Terciaria, dónde su uso mayoritario es el terciario (T).

Artículo 16. Red Primaria de Dotaciones

- 1. En el Área Funcional 4, de acuerdo con el documento de homologación anexo al presente Plan, se identifica como red primaria incluida en el ámbito del Plan:
 - a. Subestación Eléctrica Beniferri (GIS-2) con la calificación de Infraestructura-Servicio Urbano (PQI-E).
 - b. Hospital Arnau de Vilanova (GSP-3) con la calificación de Sanitario-Asistencial (PQS-S).
 - c. Cementerio de Campanar (GSR) con la calificación de Infraestructura-Servicio Urbano (PQI-C)
 - d. Hospital 9 de octubre (GSP-3*) con la calificación de Sanitario-Asistencial de uso privado (PQS-S*).
 - e. Parcela destinada a uso Dotacional Múltiple (PQM) delimitado por la Avda. Pío Baroja y Calles Jorge Comín, de la Sierra Calderona y Rafael Alberti.
 - f. Red viaria (PRV y GRV-2) integrada por las principales vías de comunicación del ámbito del Área Funcional que son calle del Camp de Túria, calle la Safor, avenida del General Avilés, calle de la Vall de la Ballestera, avenida del Maestro Rodrigo, avenida de Campanar (PCVT).
- 2. El régimen urbanístico será el correspondiente al de los Sistemas Generales definido en Capítulo décimo del Título sexto del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Capítulo 2.- Disposiciones de la Ordenación Pormenorizada****Artículo 17. Infraestructura Verde Pormenorizada**

1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter pormenorizada los espacios que se grafían en su documentación gráfica.
2. Las normas protectoras que garantizarán su función serán las que se deriven de estas normas.

Artículo 18. Red Secundaria de Dotaciones

1. Las categorías de la red secundaria de dotaciones previstas son las siguientes:
 - a. Red de comunicaciones (SCV – SCVT – SCVP)
 - b. Zonas verdes Área de Juego (SVA)
 - c. Zonas Verdes Jardines (SVJ)
 - d. Zonas Verdes Parques (SVP)
 - e. Dotación Deportivo-Recreativo (SQD)
 - f. Dotación Educativo-Cultural _ Educativo (SQE-E)
 - g. Dotación Educativo-Cultural _ Cultural (SQE-C)
 - h. Dotacional Sanitario-Asistencial _ Sanitario (SQS-S)
 - i. Dotacional Sanitario-Asistencial _ Asistencial (SQS-A)
 - j. Dotacional Sanitario Asistencial _ Religioso (SQS-R)
 - k. Dotación Administrativo Institucional (SQA)
 - l. Dotación Infraestructura-Servicio Urbano _ Bomberos (SQI-B)
 - m. Dotación Infraestructura-Servicio Urbano _ Servicio Urbano (SQI-U)
 - n. Dotacional Múltiple (SQM)
 - o. Dotación Residencial Dotacional (SQR)
2. Las reservas dotacionales de titularidad privada se señalan con un asterisco (*) situado a continuación de las siglas.

Artículo 19. Subzonas de Ordenación Pormenorizada

El Plan establece las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada, cuya delimitación gráfica se señala en el plano O.2 Subzonas de Ordenación Pormenorizada:

1. Núcleo Histórico Tradicional
 - Beniferri (NHT-B).
 - Campanar (NHT-C).
2. Ampliación Núcleo Histórico
 - Beniferri (ANH-B).
 - Campanar (ANH-C).
3. Vivienda Unifamiliar en Hilera (UFA-2)

4. Ensanche (ENS-1)
5. Edificación cerrada (ECM-PRR11)
6. Edificación abierta (EDA)
 - Edificación abierta (EDA)
 - Edificación abierta mixta (EAM-2)
 - Edificación abierta Beniferri (EDA-PRR14)
 - Edificación abierta Campanar Norte (EDA-PRR13)
 - Edificación abierta Mixta Campanar Sur (EAM-PRR12)
 - Edificación abierta Mixta Sant Pau (EAM-PRR11)
 - Edificación abierta Ademúz (EDA-PRR1)
7. Terciario

Artículo 20. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas

1. El plan delimita actuaciones de renovación y regeneración urbana, con delimitación grafiada en los planos de ordenación del presente plan y cuya ejecución deberá realizarse mediante actuaciones integradas. Los parámetros urbanísticos y de gestión vendrán definidos en las fichas anexas a estas Normas.
2. El resto del ámbito del Plan es susceptible de ejecutarse mediante actuaciones aisladas. Sin perjuicio de ello, podrán delimitarse a posteriori ámbitos para ejecutar mediante programas de actuaciones aisladas.

Artículo 21. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

1. El Plan delimita en las actuaciones de renovación y regeneración urbana las áreas de reparto y establece los aprovechamientos tipo correspondientes.
2. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas formarán un área de reparto junto con el ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar. En este caso, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo 1.- Determinaciones Generales

Artículo 22. Objeto y alcance del Catálogo

El objeto del Catálogo de Protecciones integrado en del Plan Especial del Área Funcional 4 es garantizar la preservación de aquellos bienes inmuebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico, existentes en el ámbito del Plan que se consideran representativos de la historia y la cultura valenciana, bien de manera individualizada o bien por su contribución al acrecentamiento de los valores del NHT de Campanar y Beniferri y entorno del BIC de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.

Esta normativa será prevalente respecto de lo indicado en cualquier otro instrumento previo de ordenación pormenorizada de la zona e incluso respecto a lo indicado en el PGOU 88 vigente en la actualidad para los inmuebles de dicha zona.

Artículo 23. Documentación

El Catálogo está compuesto por los siguientes documentos:

- 1. Documentos sin eficacia normativa.
 - a. Memoria descriptiva e Informativa
 - b. Memoria Justificativa (incluye Anexo de referentes)
 - c. Planos de Información
- 2. Documentos con eficacia normativa:
 - a. Normas de protección pormenorizadas del patrimonio cultural (incluidas en estas Normas)
 - b. Fichas individualizadas del cada elemento
 - c. Planos.

Artículo 24. Otras consideraciones

La protección que se deriva del presente Catálogo alcanza a las características generales del inmueble, salvo en aquellos elementos considerados como impropios, y dirige las intervenciones que les afecten hacia su mayor adaptación a las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia de la zona a los que se les adscribe, todo ello, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra el edificio, por lo que no se admite la segregación o la agregación parcelaria. Las fichas del catálogo

detallan, en su caso, las excepciones a esta regla general, las cuales se plantean en todos los casos para una mejor preservación de los valores patrimoniales del NHT, limitándose al volumen edificado del que se preservan valores patrimoniales y a su parcela vinculada precisa para garantizar su funcionalidad.

En aquellas parcelas con frente a dos viales será posible la disposición de un nuevo frente edificado de uso residencial para completar la configuración de doble hilera de viviendas recayentes a las dos calles.

Se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con otros inmuebles colindantes igualmente catalogados, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales de todos ellos y resuelva su reconocimiento independiente, atendiendo a su protección individualizada.

Del mismo modo, se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con un inmueble existente o con un inmueble de nueva planta que se edifique en parcela colindante, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales del edificio protegido y resuelva su integración formal con el edificio existente o con el de nueva planta.

No podrá autorizarse el derribo de los edificios que se adscriban al nivel de protección integral, ni de aquellas partes o elemento del resto de los inmuebles que tengan valor material y que deban conservarse de acuerdo con lo establecido en su ficha de protección, salvo en los supuestos previstos en estas normas.

Con carácter general, no siendo necesario que en las fichas del catálogo se especifique, se priorizará, en caso de controversia, las obras –con la menor afección posible y materiales adecuados- necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados, frente a la estricta conservación del elemento que pudiera resultar protegido, para posibilitar un itinerario accesible y la instalación de ascensor, facilitando con ello que los edificios, en especial los residenciales, puedan seguir habitados.

Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redunda en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe.

En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Capítulo 2.- Régimen competencial****Artículo 25. Régimen competencial. Casuísticas**

A partir de la entrada en vigor de este Catálogo, la competencia para la autorización de actos de uso y edificación y la aprobación de proyectos de urbanización que afecten al ámbito del Plan Especial AF-04 Campanar, será del Ayuntamiento, si bien cualquier modificación del Catálogo que afecte a edificios incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano deberá ser informada por la consellería competente en materia de cultura, en virtud del art. 47.3 y 50 de la LPCV.

Casuística:

-BICs: No será necesaria la previa autorización de la Conselleria de Cultura, conforme al art. 35.3 de la LPCV, debido a que actualmente se encuentra aprobado el Plan Especial de Protección del entorno del BIC Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.

- BRLs: En el momento en que se apruebe el presente Plan Especial del Área Funcional nº 4 con su Catálogo, no será necesaria la previa autorización de la Conselleria de Cultura.

Por el art. 50.4 de la LPCV, el Ayuntamiento comunicará las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que se dicten sobre los mismos, de conformidad con el procedimiento establecido para ello en el art. 14 del Decreto 62/11 que regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

- EL RESTO DE INMUEBLES PROTEGIDOS: El resto de inmuebles catalogados no necesitarán la citada previa autorización. Será necesario comunicar a la conselleria competente en materia de cultura las licencias y permisos urbanísticos y de actividad en virtud del art. 36 de la LPCV, todo ello de conformidad con el procedimiento establecido en el art. 14 del Decreto 62/11.

Capítulo 3- Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención**Artículo 26. Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención**

Los títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones se tramitarán conforme se establece en la legislación urbanística vigente y de acuerdo con el procedimiento general aplicable al Ayuntamiento de Valencia, definido en la Ordenanza Municipal Reguladora de Obras de Edificación y Actividades de aplicación.

La solicitud de los correspondientes títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones, además de la documentación que se exija con carácter general, deberá venir acompañada de la documentación adicional que se expresa en los apartados siguientes.

La documentación variará teniendo en cuenta si lo que se pretende realizar es una intervención "de trascendencia patrimonial" o "carente de trascendencia patrimonial" y si se trata de edificación catalogada o no catalogada.

Se consideran **"intervenciones de trascendencia patrimonial"**:

- Las relativas a obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes.
- Las que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales.
- Las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición.
- La instalación de antenas y dispositivos de cualquier tipo con impacto en la imagen urbana.

Se consideran **"intervenciones carentes de trascendencia patrimonial"**:

- Las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.

Respecto de las actuaciones con trascendencia patrimonial se incluirán en todo caso además de la documentación general exigida para la licencia, la siguiente, siempre y cuando sea pertinente para el tipo de actuación que se proyecte:

- "Planos de Intervención" de fachadas, alzados interiores (si los hay) y traseros, a escala 1:100 y 1:50, incorporando el alzado de los edificios contiguos de la misma manzana.
- "Planos de Intervención" de cubierta a escala 1:100 y 1:50 incorporando la de los edificios contiguos.
- Detalles de acabados exteriores del edificio con indicaciones de revestimientos, carpinterías, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.
- Planos, fotografías o fotomontajes, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la ampliación propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano. Fotografías de la perspectiva de la calle en que se encuentre describiendo el ritmo de huecos, luces, colores, etcétera.

Respecto de las actuaciones sin trascendencia patrimonial –en edificios catalogados- se incluirán en todo caso además de la documentación general exigida para la licencia, la siguiente, siempre y cuando sea pertinente para el tipo de actuación que se proyecte:

- Documentación fotográfica suficiente sobre la localización y el estado actual del espacio o elemento sobre el que se interviene.
- Memoria con justificación de que la intervención no afecta a la configuración exterior del edificio, que la intervención tiene carácter reversible y que no alteran, modifican o eliminan ningún elemento con valor patrimonial que se encuentre en la zona afectada por la actuación.

Capítulo 4- Deber de mantenimiento y conservación de los inmuebles

Artículo 27. Deber de mantenimiento y conservación de los inmuebles

Los propietarios y poseedores de bienes del patrimonio cultural valenciano deben custodiarlos y conservarlos adecuadamente a fin de asegurar el mantenimiento de sus valores culturales y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, tal y como indica el art. 5 de la ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.

Las personas propietarias de terrenos, construcciones y edificios deberán además, cumplir con las determinaciones que exige la normativa urbanística vigente, manteniendo estos elementos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

Respecto del límite del deber de conservación y rehabilitación así como la inspección periódica de la edificación se estará a las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

Capítulo 5- Definición de los niveles de protección y del régimen de intervención

Artículo 28. Niveles de Protección

Los elementos y conjuntos catalogados pertenecientes a la sección del patrimonio cultural de este Catálogo, se caracterizarán según los niveles de protección siguientes y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación sectorial correspondiente:

- a. Protección General Integral: cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.
- b. Protección General Parcial: cuando los valores apreciados se presentan sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que sólo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios. En este nivel de protección, se incluyen los inmuebles cuya protección solo afecta a la fachada y en los que se admite el vaciado. Se incluyen en este nivel puesto que la fachada es un componente a conservar con carácter material.
- c. Protección General Ambiental: cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería protección general parcial.
- d. Protección General Tipológica: cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

2. Las fichas de protección definen el conjunto de actuaciones que será posible o necesario llevar a cabo sobre cada componente principal del bien protegido, de acuerdo con su valoración, carácter y estado de conservación.

La valoración del componente puede ser a conservar, irrelevante o impropio.

El carácter componente principal puede ser material, ambiental o tipológico.

El estado de conservación de cada componente se define de acuerdo con las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.

Las actuaciones previstas sobre cada uno de los componentes del elemento o conjunto catalogado son las que se establecen en cada una de las Fichas Particularizadas.

Artículo 29. Condiciones particulares de las intervenciones

1. A continuación se especifican los tipos de actuaciones que prevé la normativa urbanística vigente sobre los componentes:

- Mantenimiento: cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
- Rehabilitación: cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
- Restauración: cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
- Acondicionamiento: cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar. Excepcionalmente, atendiendo a la mejor conservación del conjunto catalogado, el acondicionamiento podrá suponer la realización de obras de nueva planta, tendentes a reducir el impacto que se generan sobre los elementos a conservar debiendo intervenir con las mismas características del proyecto original o compatible. En este caso, la Ficha Particularizada definirá que se admite la intervención. En ningún caso la actuación de acondicionamiento podrá suponer aumento del aprovechamiento existente en el inmueble.
- Eliminación: cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

2. La determinación de las actuaciones se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Componentes a conservar

- Si se encuentran en buen estado, las actuaciones serán, preferiblemente, de mantenimiento.
- Si el estado es aceptable, primará la rehabilitación.
- Si el estado es deficiente o malo, las actuaciones serán, fundamentalmente, de restauración.

b. Componentes valorados como irrelevantes

- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral, en los componentes que se encuentren en estado deficiente o en mal estado las actuaciones serán, preferiblemente, de acondicionamiento.
- En el resto de los casos la previsión de actuaciones puede obviarse.

c. Componentes valorados como impropios

- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y los componentes valorados como impropios se encuentran en estado deficiente o en mal estado, las actuaciones sobre éstos serán, obligatoriamente, de eliminación.
- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y el estado de los componentes impropios es aceptable o bueno, las actuaciones a proponer podrán ser de acondicionamiento, aunque dirigidas a aminorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran.
- En el resto de los casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

3. Del mismo modo, en las fichas se consigna la importancia de las actuaciones (importancia alta, media y baja), así como si son urgentes o no.

4. Los criterios generales para la intervención en edificios protegidos serán los siguientes:

- Las intervenciones que afecten a edificios protegidos deberán estar dirigidas al mantenimiento o al acrecentamiento de las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe o que desde el proyecto de intervención se aplique.
- En los componentes principales cuya valoración sea a conservar con carácter material, se admitirán únicamente actuaciones de mantenimiento, rehabilitación o restauración, salvo excepciones debidamente justificadas que tendrán que ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio. Deberán conservarse y



mantenerse los materiales y técnicas originales, salvo que no sea técnicamente posible, en cuyo caso, podrán admitirse otras soluciones que resulten coherentes con los valores a preservar.

- En los componentes o características principales cuya valoración sea a conservar, pero con carácter ambiental o tipológico, intentará primarse las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución. En cualquier caso, se estará a las siguientes condiciones:
 - Las actuaciones que afecten a la cubierta del edificio principal deberán mantener las características volumétricas, los elementos de acabado y, en su caso, la configuración del alero, salvo las excepciones previstas en la ficha de protección.
 - Las actuaciones que afecten al sistema estructural intentarán mantener los materiales y técnicas tradicionales, aunque se admite la utilización de materiales y técnicas actuales que resulten compatibles con los valores a preservar. En cualquier caso, se deberán mantener la posición de los forjados en relación con la fachada, salvo excepciones debidamente justificadas que deberán ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio.
 - Las actuaciones que afecten a la escalera del inmueble podrán adaptarla a las determinaciones de la normativa vigente, intentando reproducir, en la medida de lo posible, su disposición en la planta del edificio, el número y posición de los tramos y rellanos y el sistema constructivo. Se admitirá la modificación de su configuración, cuando ello redunde en la mejora de la accesibilidad en el inmueble, y en particular, cuando la actuación tenga como objetivo la instalación de ascensor.
- Salvo las excepciones previstas en las fichas de protección, la tabiquería o particiones interiores se consideran sin interés patrimonial, por lo que podrán alterarse o eliminarse.
- No se admitirá la ubicación de instalaciones que puedan ser percibidos desde espacios públicos, ni la creación de nuevos cuerpos edificatorios para resolver el acceso a cubierta, instalación de ascensor o similares, salvo que existieran antes de la intervención.

Las antenas que sean visibles desde los espacios públicos deberán minimizar el impacto visual y paisajístico en la trama urbana mediante técnicas o sistemas de mimetización teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica de dichas soluciones.

En el caso de instalaciones de telecomunicaciones se permitirá la instalación de antenas de reducidas dimensiones o aquellas que dan servicio inalámbrico a

determinadas zonas, así como los dispositivos denominados SAWAP (Small Área Wireless Access Point) por su escaso o nulo impacto visual en el paisaje. Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas en las fachadas y cubiertas de los edificios.

- Las actuaciones en edificios protegidos estarán exentas de la exigencia de reserva de aparcamiento. Caso de que se proponga, se admitirá siempre que no afecte a los valores del inmueble que deben conservarse. Del mismo modo, estarán exentas de toda exigencia técnica incompatible con la permanencia de los valores patrimoniales del inmueble protegido.
- Se requerirá para intervenciones integrales sobre inmuebles catalogados, que se incorpore a la solicitud de licencia documentación descriptiva del estado actual del edificio a intervenir, incluyendo inventario fotográfico extenso con objeto de detectar la presencia de elementos (revestimientos en suelos, techos y paramentos) que puedan tener algún tipo de valor, que posibilite su conservación mediante dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.
- En cualquier edificio protegido ubicado en el Núcleo Histórico Tradicional (BRL-NHT) de Campanar y de Beniferri que se realice una rehabilitación de carácter integral será necesaria la realización de un estudio de estratigrafía arqueológica muraria cuyo resultado se aportará junto a la documentación necesaria para la solicitud de las obras.
- Excepcionalmente, sin que se trate de intervención de rehabilitación de carácter integral, vista la documentación presentada para solicitud de licencia, y el interés patrimonial del elemento, los Técnicos del Servicio de Licencias podrán solicitar la realización de estudio de estratigrafía arqueológica muraria como requisito previo para concesión de la licencia.
- Deberán conservarse, aunque no esté citado expresamente en la ficha particularizada, revestimientos y elementos decorativos vinculados al edificio, como pavimentos (suelos hidráulicos, piezas de Nolla, mosaicos, ...), pinturas murales, papeles decorativos, molduras, carpinterías interiores, etc, pertenecientes a la edificación primigenia o añadidos con posterioridad, que presenten valores patrimoniales y colaboren a enriquecer el valor del elemento protegido.

Condiciones particulares de intervención

- a. Las intervenciones en los elementos y conjuntos protegidos se adaptarán a las condiciones establecidas en la Ficha de Catálogo correspondiente y a las que contiene este artículo. En caso de discrepancia prevalecerá siempre la interpretación

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

que ofrezca una solución más favorable para la mejor conservación del elemento a proteger.

b. Cualquier intervención sobre un edificio catalogado deberá realizarse teniendo en cuenta:

- Se considera necesario documentar e investigar sobre el elemento o conjunto catalogado. Cualquier documentación o hallazgo de archivo, correspondiente con el proyecto original, durante la fase de proyecto o intervención, servirá para valorar y encaminar las actuaciones previstas.
- En la documentación que se aporte para solicitud de intervención se identificarán los elementos que responden a su tipología edificatoria según el estudio de tipologías incluido en este Catálogo.

De igual modo se identificarán los elementos impropios.

c. Todas las intervenciones que se propongan deben ser adecuadas desde el punto de vista de la compatibilidad física, química, material, estructural y estética, con las características y tipología de la edificación catalogada y con el mantenimiento y protección de los diferentes "componentes" o "partes" del bien catalogado a conservar definidos en la Ficha.

d. En los componentes definidos -a conservar-en la Ficha particularizada, el material original y sus características debe mantenerse salvo que debido al mal estado de conservación no pueda ser, en cuyo caso se restaurará con mismas características.

- Las intervenciones incorporarán preferiblemente la recuperación de soluciones y técnicas y constructivas apoyadas y basadas en la tradición constructiva utilizada en cada una de las tipologías definidas.
- Los componentes o partes del elemento o conjunto catalogado que la ficha particularizada indique --a conservar- deberán mantenerse o recuperarse de acuerdo con las condiciones y características que corresponde a cada tipología de las expuestas en este Catálogo.

e. Para cualquier intervención sobre un elemento o conjunto catalogado se tendrán en cuenta las determinaciones que se expresan a continuación y las recogidas en el Estudio de Tipologías que se incluye en la memoria del Catálogo (anexo referentes), y que indica para cada tipo arquitectónico, las características que corresponden a sus componentes.

ELEMENTOS A TENER EN CONSIDERACIÓN EN INTERVENCIONES SOBRE EDIFICIOS
CATALOGADOS:

I. PARCELA

A. Morfología de la parcela: Se refiere a las dimensiones, geometría, situación y proporciones de la parcela.

B. Ocupación de parcela: Se refiere a la disposición de la edificación y de los espacios libres en la parcela.

- Se mantendrá la ocupación de parcela existente actualmente, sin perjuicio de que si existen elementos que no formen parte del cuerpo original, añadidos o ampliaciones de la edificación ajenas a la construcción original que no contribuyan a aumentar el valor patrimonial del elemento protegido y no sean acordes con el tipo arquitectónico asignado al edificio en el estudio de Referentes de la Edificación, se consideren elementos irrelevantes o impropios y se eliminen. En ningún caso podrá incrementarse el aprovechamiento urbanístico de estos elementos y las actuaciones no podrán afectar a las características tipológicas de ocupación de parcela.

C. Patio, espacio libre o jardín: Se refiere al Espacio sin edificar que forma parte de la parcela y está relacionado con la edificación. Tratamiento y carácter de este espacio (ajardinado, arbolado, pavimentado...) y elementos de interés asociados a él como pozos, fuentes, cenadores, bancos...

- En las intervenciones se conservarán las características principales de los patios que sean acordes con el tipo arquitectónico asignado al edificio.
- Este apartado no se refiere a los pequeños patios de ventilación e iluminación, sino a espacios libres del edificio relacionados con su tipología arquitectónica, como los patios traseros, "atzucacs", jardines, patios centrales o patios de luces que ordenan y estructuran la planta del edificio protegido. Los pequeños patios de ventilación e iluminación podrán modificarse si no alteran otro elemento a conservar.
- Deberá conservarse, recuperarse o adecuarse el carácter del espacio libre, bien sea ajardinado, pavimentado u otras soluciones existentes, así como los elementos de interés que allí se encuentren, fuentes, bancos, esculturas, etc. Las actuaciones serán coherentes a la descripción que de este componente se incluye en el apartado 4. Referentes de la Edificación" de la Memoria Justificativa.
- Podrá ocuparse el interior de manzana (patios) de la tipología tradicional, siempre que se respete la morfología de las edificaciones protegidas.

D. Jardín o árbol protegido: Se refiere a la presencia de jardín o ejemplar arbóreo que por sus características botánicas y/o paisajísticas tiene protección específica.

- Si existen alguno de estos elementos, jardín o árbol con protección específica en la parcela se deben de conservar.
- En la Ficha particularizada del edificio si corresponde se incluyen las condiciones para tratamientos de estos y la referencia a su Ficha de la Sección del Patrimonio Natural.

II. EDIFICACIÓN

A. Condiciones generales:

- a. Al proyecto de Intervención, para la solicitud de la licencia, se adjuntará, en su caso, un inventario de los revestimientos y elementos decorativos enumerados a los que se les presupone valores patrimoniales e interés por su conservación, además de la intervención que se propone realizar sobre ellos.
- b. Los edificios protegidos mantendrán sin modificar el número de plantas y la altura de cornisa actualmente existente, sin perjuicio de que determinados añadidos o sobreelevaciones realizados con posterioridad a la construcción del edificio puedan ser consideradas como elementos impropios o irrelevantes y se acondicionen o se eliminen. En cualquier caso, su eliminación no supone una redistribución de su aprovechamiento en otro lugar de la cubierta salvo en los casos que expresamente se señale en la Ficha particularizada del elemento catalogado.
- c. En las intervenciones podrán autorizarse con carácter excepcional espacios habitables en desvanes o trasteros, independientes de la vivienda situada en la planta inferior siempre que fueran unidades de uso existentes previo a la realización de la rehabilitación o que se trate de un espacio con valores y características singulares (arquitectónicas, artísticas, históricas) que por razones de una mejor conservación requiere que se admita una habilitación independiente del resto de unidades de uso, en cuyo caso previa propuesta motivada por parte del promotor, la Comisión Municipal de Patrimonio dictaminará si procede esta autorización.
- d. En las plantas bajas de los edificios incluidos en el Catálogo, en los que se realicen obras de rehabilitación para adaptarlos a usos residenciales o terciarios, excepcionalmente, y con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, se conservarán las alturas libres de los elementos definidos a conservar en la Ficha de catálogo.

B. Fachada/s Principal/es:

Se refiere a las Fachadas recayentes a la vía pública.

- a. Composición: Disposición y forma de los huecos, proporción, macizos y huecos, jerarquización o repetición de plantas o niveles.

- 1. Quedan prohibidos todo tipo de vuelos, marquesinas y salientes que no correspondan con el proyecto original. No obstante, excepcionalmente podrán mantenerse elementos de estas características que tengan valor patrimonial por ellos mismos o contribuyan a incrementar el valor patrimonial de la fachada aunque no se ajusten al proyecto original.
- 2. En las plantas bajas se deberá respetar la continuidad y homogeneidad del tratamiento arquitectónico respecto a las plantas superiores.
- 3. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas cuando sea posible su percepción desde la vía pública o espacios libres interiores de la parcela. En el caso de las instalaciones de telecomunicaciones se estará a lo previsto en los criterios establecidos en el artículo 29.4 de las presentes normas. En las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios se reservaran espacios para ubicar ocultas las instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del edificio protegido.
- 4. Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.
- b. Componentes secundarios: Se refiere al revestimiento, elementos decorativos, carpinterías, elemento de oscurecimiento, balcones, barandillas, rejería otros elementos singulares pertenecientes a la edificación primigenia o añadidos con posterioridad, que presentan valores patrimoniales y colaboran a enriquecer el valor del elemento protegido.
 - 1. Revestimientos: acabado o revestimiento del paramento (material, textura).
 - 1.1. En la medida de lo posible, se utilizarán materiales compatibles y propios de la arquitectura tradicional, como la cal aérea, la cal hidráulica, el yeso o compuestos que garanticen su compatibilidad y la permeabilidad al vapor de agua.
 - 1.2. Se prohíbe la creación de zócalos cerámicos y aplacados de losas de piedra de forma irregular y apariencia rústica.
 - 1.3. En la restauración y reposición de revestimientos de las fachadas se utilizarán pinturas que favorezcan la disipación de humedades por capilaridad como los estucos y pinturas a la cal.
 - 2. Elementos decorativos: motivos ornamentales como molduras, impostas, recercados, ménsulas, columnas, frontones, órdenes, azulejos cerámicos decorativos en jambas y voladizos, guardarruedas, lambrequines...

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- 2.1. Se mantendrán o se recuperarán con material y características propias de estos elementos.
3. Carpinterías: carpinterías de los vanos de las plantas piso (morfología, despiece, material, sección, proporción y color)
- 3.1. Respecto de la utilización de materiales en las fachadas para carpinterías, cerrajerías, etc. deberán utilizarse los que corresponden a la tipología original de la edificación, descritas en el apartado 4. "Refrentes de la Edificación" de la Memoria Justificativa. Se admitirán materiales distintos a los originales en aquellos casos en los que procedan de intervenciones singulares y autorizadas en su momento por la Conselleria competente en materia de cultura.
- 3.2. Se mantendrán siempre que sea posible las carpinterías y rejas antiguas, aun cuando su integridad se vea parcialmente comprometida por la capacidad de recuperación de la madera.
- 3.3. Las carpinterías nuevas deberán ser del material y despiece indicados apartado 4. "Refrentes de la Edificación" de la Memoria Justificativa. Excepcionalmente de plantearse otros materiales deberán someterse a autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio.
- 3.4. El tratamiento final de las carpinterías deberá ser en cualquier caso mate y en el caso de la madera se deberá velar por su transpiración natural.
- 3.5. Excepcionalmente podrán mantenerse sin ser calificadas como impropias hasta su sustitución, aquellas carpinterías que aun sin tener las características que corresponden a su tipología tienen un diseño unitario en toda la fachada.
4. Elementos de oscurecimiento: elementos asociados a las ventanas que tienen la función de filtrar la luz u oscurecer las estancias interiores, tales como contraventanas celosías, persianas alicantinas, mallorquinas, venecianas, guardamalletas y persianas. Situación en el hueco del vano, interior o exterior y el material sección, proporción y color
- 4.1. Respecto de los elementos de oscurecimiento de huecos, deberán conservarse los que corresponden a la tipología original de la edificación descritos en el apartado 4. "Refrentes de la Edificación" En caso de que la edificación no disponga en origen de estos elementos, se podrán situar nuevos recayendo al espacio interior y sin repercusión o modificación del hueco. En el exterior solo podrán utilizarse las que en origen correspondan al edificio o a su tipología.

- 4.2. Se prohíbe la instalación de persiana enrollable con cajón exterior visto o que altere los tamaños de los huecos.
- 4.3. Se mantendrá el sistema de oscurecimiento propio del edificio con carácter unitario para todos los huecos de la fachada.
5. Balcones: estructura que configura los balcones. Puede ser de madera, de forja, de losas, de sillería, con perfiles laminados y hormigón y elementos decorativos asociados como los azulejos del sota balcón.
- 5.1. Se mantendrá la estructura de los balcones propia del edificio.
- 5.2. En las estructuras de forja voladas, total o parcialmente también se conservarán los sotabalcones cerámicos.
6. Barandillas y rejería: Elementos situados en balcones o enrasadas en las ventanas y elementos asociados como riostras, guardavecinos... rejería de la fachada. Se debe considerar también su material, disposición y morfología.
- 6.1. El tratamiento final de las rejerías deberá ser mate y de tono acorde con las determinaciones de la normativa cromática, es decir, negro o plata.
- 6.2. Atendiendo a su valor patrimonial (histórico, artístico, artesanal, etc.), se mantendrán las barandillas de fachadas recayentes a vía pública (y otras de interés), sin ningún tipo de suplemento ni modificación que pueda derivar de otra norma concurrente.
7. Otros elementos singulares o de interés que puedan encontrarse en el paramento de fachada: Portones de entrada, cerramientos de bajos comerciales y rótulos de los comercios, miradores u otros elementos singulares como guardaejes, marquesinas, placas conmemorativas, paneles cerámicos o bajo relieves (sin protección específica del catálogo o la normativa patrimonial)... canalones de fundición, piezas cerámicas de nombres de calles, o de seguros... Se considera su material, disposición y morfología.
- 7.1. Sobre los elementos señalados en este punto -placas conmemorativas, paneles cerámicos o bajo relieves- sin protección específica del catálogo o por la normativa patrimonial, la Comisión de Patrimonio previo informe correspondiente del Servicio de Patrimonio Histórico, determinará si procede su conservación o si lo considera elemento irrelevante.
- 7.2. Respecto de bajantes y canalones vistos, preferiblemente se mantendrán o se recuperarán con el material y las características propias de estos elementos o en caso de no ser posible en la

recuperación se utilizarán materiales en las bajantes como el zinc, cobre o acero galvanizado, no se utilizará ni PVC, ni acero lacado.

7.3. Se mantendrán o se recuperarán con material y características propias de estos elementos.

8. Definición del color del edificio.

8.1. Se cumplirá con lo establecido en los Referentes del Catálogo de protecciones.

Otras Fachada/s

Se trata de las fachadas recayentes a patios interiores o traseros del edificio, su tipología, morfología, material, sistema constructivo. En el caso de fachadas realizadas con voluntad estética no recayentes a vía pública se considerarán los mismos componentes secundarios que en las fachadas principales

- a. En el caso de fachadas no identificadas como principales, a conservar con carácter material no podrán ser modificadas y deberán recuperar su configuración original.
- b. En el caso de que la Ficha determine que la fachada se debe -conservar- pero que tiene carácter tipológico, debido a la gran transformación sufrida en las fachadas traseras, las actuaciones a realizar tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - 1. Se deberán eliminar todos los elementos impropios y añadidos con posterioridad al proyecto original cuando se realicen intervenciones de carácter integral.
 - 2. Si la fachada conserva mayoritariamente gran parte de sus elementos originales debe realizarse una actuación de rehabilitación, conservando las partes originales y restaurando aquellas que se han perdido de su forma original.
 - 3. Si la fachada alcanza un nivel importante de transformación, se permite realizar una nueva fachada que se adecúe a la tipología original de este elemento, es decir, solución constructiva de muro de carga, fachada plana con predominio del macizo sobre el hueco, huecos de proporción rectangular y composición según ejes verticales paralelos y revestimientos continuos.
 - 4. Los huecos dispondrán de sistema de oscurecimiento integrado a la carpintería y dispuesto en el interior a modo de contra-ventana etc. En el exterior solo se permite la colocación de la tradicional "persiana alicantina".

5. Se permite tras la fachada trasera la creación de terrazas, galerías, espacios interiores para poder dar respuesta a las necesidades funcionales del edificio residencial, espacios, tendedero, de servicios o de instalaciones que permanecerán ocultos sin afectar a los valores ambientales y paisajísticos del patio trasero. Se podrá disponer de elemento de protección de vistas que puede integrar a la vez el elemento de oscurecimiento con tratamiento unitario de material y color con el resto de la carpintería del edificio y acorde en lo posible con el material original. En cualquier caso estos elementos no pueden alterar características dimensionales de los huecos, pueden ser fijos o móviles permitiendo también el deslizamiento por el exterior con sistema de correderas.

Cubierta

Se considera tanto la morfología y la solución constructiva empleada sobre los elementos que configuran su sistema estructural. Se considera también en este apartado elementos singulares como linternas o claraboyas, torres, miramares, domos, chapiteles... (tipología, morfología, material y soluciones constructivas). El sistema estructural de la cubierta se incluye en el apartado siguiente denominado sistema estructural.

- a. Se conservarán íntegramente y sin modificar las cubiertas y todos los elementos que las configuran si en la Ficha particularizada se define esta componente -a conservar-con carácter material.
- b. En las cubiertas que la Ficha particularizada valore a conservar, con carácter tipológico, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - 1. Respecto de la utilización de materiales de revestimiento de las cubiertas deberán utilizarse los que corresponden a la tipología original de la edificación. Quedan prohibidos materiales de cobertura ajenos a la tradición claramente perturbadores de su entorno tales como telas de aluminio, telas asfálticas, fibrocemento, chapa metálica, pizarras o sus imitaciones, etc.
 - 2. Se mantendrán sus características originales, en cuanto a volumetría y tipología. En el caso de rehabilitación se permite cambio y adaptación de materiales existentes sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.
 - 3. La reparación de las cubiertas que comporte reposición o sustitución de tejas no deberá trascender a la fachada o al alero que debe mantenerse íntegramente o completarse con las piezas originales, especialmente en las tejas río o canal que conforman el mismo.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- c. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones, agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre la cubierta del edificio, cuando sea posible su percepción desde la vía pública o espacios interiores de parcela. En las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios se reservarán espacios comunes, en la cubierta ocultos para ubicar estas instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del edificio protegido.
- d. Así mismo se prohíbe la creación de cuerpos nuevos que no resulten de anteriores existentes casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor, etc., que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio o en cubiertas planas que sobresalgan de la altura del antepecho de la terraza.
- e. Respecto de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar y al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta de la obligatoriedad siempre y cuando se justifiquen las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito.

Sistema Estructural

Son los elementos que componen el sistema estructural de la edificación, su tipología, morfología, material y soluciones constructivas. Lo configuran los elementos de la estructura portante, muros de carga, pilares, machones..., estructura sustentante, forjados, voladizos..., y estructura de la cubierta.

- a. Las actuaciones en los componentes del sistema estructural se realizarán con materiales originales y técnicas constructivas tradicionales. No obstante, se admiten técnicas de refuerzo contemporáneas sólo si se puede garantizar su compatibilidad funcional y estética con los componentes a conservar y exista imposibilidad justificada de utilización solo de materiales originales.
- b. Se admitirán actuaciones tendentes a la adecuación del cumplimiento de accesibilidad del elemento catalogado como la implantación de ascensor siempre que la afección no se produzca sobre elementos principales o relevantes del sistema estructural, y solo afecte a viguetas, zunchos brochales u otros elementos de segundo orden etc. siempre con Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

III. INSTALACIONES**Condiciones generales:**

- a. Se adecuarán las instalaciones para garantizar el uso del edificio, poniendo por delante la conservación eligiendo sitios oportunos para colocarlas evitando al máximo perforaciones, rozas y destrucciones de los elementos existentes.

- b. En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor, las tomas de aire, sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.
- c. Se someterá a licencia de intervención la ubicación de cualquier instalación de rótulos de carácter comercial o similar y deberán cumplir las condiciones definidas para la publicidad de estas Normas.

Artículo 30. Edificios y elementos impropios

1. Edificios impropios: en este Plan Especial se consideran edificios impropios todos aquellos que cumplen las condiciones establecidas en el PGOU para ser considerado como fuera de ordenación sustantivo de carácter urbanístico, a saber:

- Que esté ocupando viales o zonas verdes, o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario, todo ello de conformidad con la ordenación establecida en este Plan Especial.
- Los edificios que dispongan de 4 o más plantas sobre las establecidas en el Plan Especial, y que de esta manera, disponen de un exceso de volumen que puede atentar contra el patrimonio histórico-artístico.

En estos casos sólo se autorizarán obras de consolidación estructural para evitar su ruina u obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y cambios de uso que no comporten la reestructuración o rehabilitación integral del edificio.

2. Elementos Impropios, son los que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona. Se consideran impropios también elementos añadidos, contruidos en fecha posterior al edificio original, que no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico. Excepcionalmente pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés.

Se considerarán elementos impropios las instalaciones vistas, los cableados, aparatos de aire acondicionado, placas solares o depósitos que resulten visibles desde espacios

públicos y los elementos publicitarios que no guarden coherencia con la estética del edificio.

Los elementos impropios quedan especificados en el apartado 4. Refrentes de la Edificación" de la Memoria Justificativa del Catálogo de Protecciones.

Capítulo 6- Núcleo Histórico Tradicional de Campanar (BRL). Régimen de intervención

Artículo 31. Criterios generales

De conformidad con el art. 12 del Decreto 62/2011, en este ámbito, el Ayuntamiento velará por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos en la zona, evitándose en todo caso, que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben su contemplación.

Este Capítulo se desarrolla en base a lo indicado en el art. 8 del Decreto 62/201, para lo cual se rige por los siguientes objetivos generales:

- Garantizar el mantenimiento de la estructura urbana, las características generales del ámbito y su silueta paisajística, evitando la modificación de edificabilidades, de alineaciones, de parcelaciones y la agregación de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.
- Incentivar la rehabilitación urbana, para favorecer el mantenimiento y recuperación del uso residencial y las actividades tradicionales así como la incorporación de nuevos usos que siendo compatibles con la caracterización del barrio, ayuden a su revitalización social, cultural y económica.
- Regular las nuevas edificaciones y sustituciones de manera que se adapten al ambiente y a los referentes tipológicos tradicionales de la zona.
- Regular las medidas de ornato de edificios y espacios urbanos y los criterios de reurbanización incluyendo la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos de incidencia ambiental.

Artículo 32. Régimen de Intervención

Los elementos definitorios de la vivienda tradicional en el NHT de Campanar deben ser especialmente estudiados para su mantenimiento, siempre que ello fuera posible, o por lo menos, para su rehabilitación utilizando materiales que ofrezcan un resultado estético similar en las intervenciones sobre edificios protegidos. Dichos elementos definitorios mencionados son los siguientes:

- La parcela y la ocupación por la edificación:

En el núcleo de Campanar, se aprecia un trazado viario estrecho, irregular y con manzanas también irregulares; la mayoría de estas manzanas son alargadas y de poca profundidad, conformadas bien por parcelas pasantes a dos calles o con dos parcelas atestadas, recayentes cada una a una calle.

A su vez, se puede apreciar que las alineaciones de las distintas viviendas no tienen una traza en línea recta, sino que conforman un trazado viario sinuoso. Las características particulares de la trama urbana se deben a sus orígenes musulmanes y a la posterior influencia medieval.

Al interior de la manzana aparece el patio, elemento fundamental en las casas tradicionales para garantizar la habitabilidad de las viviendas, que admite la construcción de edificaciones auxiliares; la profundidad de la edificación alineada a cada frente de calle, así como la construcción de edificaciones en los patios se rige por las relaciones propias de vecindad.

El resultado es la tipología edificatoria en manzanas compactas en las que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores distribuidos libremente en las diferentes parcelas que componen la manzana. En las viviendas no pasantes, es decir, que no ocupan toda la profundidad de la manzana, el patio se ubica en la parte trasera, de modo que queda en contacto, a través de un muro medianero, con el patio interior de la vivienda opuesta. En las viviendas pasantes el patio se sitúa habitualmente en la zona central del inmueble para dar servicio a las estancias recayentes a ambas calles.

- Edificación principal: Fachada:
- El tipo a una mano engloba las viviendas con dos vanos en planta baja (Puerta y ventana) y dos vanos en planta superior (dos ventanas o una ventana y una puerta balconera). Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada. En los casos en que se dispone de balcón en la primera planta, éste queda alineado con el portón de entrada de planta baja.
- En el tipo a dos manos las edificaciones cuentan con tres vanos en planta baja (Puerta central y dos ventanas, una a cada lado) y tres vanos en planta superior (una puerta balconera central y dos ventanas a los lados, o tres puertas balconeras de acceso a tres balcones independientes). Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada. En los casos en que se dispone de balcón central en la primera planta, éste queda alineado con el portón de entrada central de planta baja.
- El tipo a dos manos ampliadas engloba las edificaciones (viviendas) de tipologías de fachada a dos manos, que han sido experimentado una ampliación de un vano adicional en un extremo de la fachada. Por tanto, cuentan con cuatro vanos en planta baja (Puerta central y dos ventanas, más un portón adicional en un extremo) y cuatro vanos en planta superior (una puerta balconera central y dos ventanas a los lados, más

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

una puerta balconera o una ventana adicional en un extremo). Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada. En los casos en que se dispone de balcones en la primera planta, éstos quedan alineados con los portones de entrada de planta baja.

- El tipo viviendas combinadas se define mediante tipologías de fachada a una mano o a dos manos, que han sido unificadas y transformadas en viviendas de uso residencial plurifamiliar, disponiendo una puerta adicional de acceso a la escalera (que suele situarse en el centro), para acceder a las dos viviendas ubicadas en la planta primera del edificio. Se aprecian combinaciones de dos viviendas a una o a dos manos, así como combinación de una vivienda a dos manos unida a una vivienda a una mano, por lo que cuentan con los vanos habituales de la tipología que les corresponde, más un vano adicional de puerta de escalera y en ocasiones una ventana en planta primera para la ventilación del hueco de la escalera. Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada.
- Respecto a los lenguajes arquitectónicos existen en la zona el denominado tradicional popular, propio de construcciones sencillas con escasa decoración en la fachada, el modernismo popular, el estilo ecléctico con utilización de recursos decorativos historicistas, y el estilo tardomedieval, caracterizado por un aspecto de fachadas austero de superficies lisas sin decoración, con un claro predominio del macizo sobre el hueco sin ornamentación alguna.

- Edificación principal: Cubierta:

Será a dos aguas con pendiente suave. Pueden aparecer remates ornamentados en forma de frontón o molduras que la oculten a nivel de fachada en los supuestos más elaborados.

- Edificación principal: Estructura:

El cuerpo principal cuenta con dos crujías paralelas a fachada que se apoyan en muros de carga en fachada y en pilares en la línea central. Vigas y viguetas de madera con revoltones cerámicos con los senos rellenos de yeso y cascotes.

La pendiente de la cubierta se realiza mediante cercha de piezas de madera ensambladas; los tejados se resuelven colocando la teja sobre una hoja de rasilla o, en su variante más económica, sobre un tejido de cañas.

- Revestimientos de paramentos exteriores:

Lisos de mortero de cal o revoco coloreado, o bien fachadas singulares con revestimientos de ladrillo visto o alicatado y revestimientos realizados con resaltes de mortero con acabado almohadillado describiendo juntas que trazan formas geométricas ornamentales. La fachada puede presentar diferentes colores especialmente en el lenguaje modernista destacando en este caso, los elementos decorativos.

- Carpintería y sistemas de oscurecimiento:

De madera vista coloreada o tintada. Persiana enrollable exterior.

- Barandilla y rejería:

De forja o fundición, generalmente de color negro o plata, sencillas u ornamentadas con formas vegetales.

- Ornamentación:

Elementos ornamentales clásicos (recercos, molduras, impostas), modernistas (formas orgánicas y vegetales, alicatados cerámicos a modo de cenefa) o racionalistas (molduras y elementos geométricos), o ausencia de decoración. Disposición de azulejos cerámicos como elemento decorativo en las jambas y dinteles de los vanos, en los voladizos y describiendo franjas geométricas en los paños.

- Cuerpos edificados secundarios:

Habitualmente se trata de volúmenes o cuerpos exentos de una altura para usos auxiliares (corrales, cobertizos o garajes).

Capítulo 7- Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri (BRL). Régimen de Intervención

Artículo 33. Criterios generales

De conformidad con el art. 12 del Decreto 62/2011, en este ámbito, el Ayuntamiento velará por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos en la zona, evitándose en todo caso, que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben su contemplación.

Este Capítulo se desarrolla en base a lo indicado en el art. 8 del Decreto 62/201, para lo cual se rige por los siguientes objetivos generales:

- Garantizar el mantenimiento de la estructura urbana, las características generales del ámbito y su silueta paisajística, evitando la modificación de edificabilidades, de alineaciones, de parcelaciones y la agregación de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.
- Incentivar la rehabilitación urbana, para favorecer el mantenimiento y recuperación del uso residencial y las actividades tradicionales así como la incorporación de nuevos usos que siendo compatibles con la caracterización del barrio, ayuden a su revitalización social, cultural y económica.
- Regular las nuevas edificaciones y sustituciones de manera que se adapten al ambiente y a los referentes tipológicos tradicionales de la zona.

- Regular las medidas de ornato de edificios y espacios urbanos y los criterios de reurbanización incluyendo la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos de incidencia ambiental.

Artículo 34. Régimen de Intervención

Los elementos definitorios de la vivienda tradicional en el NHT de Beniferri deben ser especialmente estudiados para su mantenimiento, siempre que ello fuera posible, o por lo menos, para su rehabilitación utilizando materiales que ofrezcan un resultado estético similar en las intervenciones sobre edificios protegidos. Dichos elementos definitorios mencionados son los siguientes:

- La parcela y la ocupación por la edificación:

El núcleo de Beniferri, cuenta con trazado viario estrecho, irregular y con manzanas también irregulares; las manzanas cuentan con una geometría irregular dado que se estructuran siguiendo el trazado sinuoso del Cami Vell de Lliria, y están conformadas bien por parcelas pasantes a dos calles o con dos parcelas atestadas, recayentes cada una a una calle.

Al interior de la manzana aparece el patio, elemento fundamental en las casas tradicionales para garantizar la habitabilidad de las viviendas, que admite la construcción de edificaciones auxiliares. La profundidad de la edificación alineada a cada frente de calle, así como la construcción de edificaciones en los patios se rige por las relaciones propias de vecindad.

- Edificación principal: Fachada:
 - El tipo a una mano engloba las viviendas con dos vanos en planta baja (Puerta y ventana) y dos vanos en planta superior (dos ventanas o una ventana y una puerta balconera). Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada. En los casos en que se dispone de balcón en la primera planta, éste queda alineado con el portón de entrada de planta baja.
 - En el tipo a dos manos las edificaciones cuentan con tres vanos en planta baja (Puerta central y dos ventanas, una a cada lado) y tres vanos en planta superior (una puerta balconera central y dos ventanas a los lados, o tres puertas balconeras de acceso a tres balcones independientes). Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada. En los casos en que se dispone de balcón central en la primera planta, éste queda alineado con el portón de entrada central de planta baja.
 - El tipo a dos manos ampliadas engloba las edificaciones (viviendas) de tipologías de fachada a dos manos, que han sido experimentado una ampliación de un vano adicional en un extremo de la fachada. Por tanto, cuentan con cuatro vanos en planta baja (Puerta central y dos ventanas, más un portón adicional en un extremo) y cuatro

vanos en planta superior (una puerta balconera central y dos ventanas a los lados, más una puerta balconera o una ventana adicional en un extremo). Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada. En los casos en que se dispone de balcones en la primera planta, éstos quedan alineados con los portones de entrada de planta baja.

- El tipo viviendas combinadas se define mediante tipologías de fachada a una mano o a dos manos, que han sido unificadas y transformadas en viviendas de uso residencial plurifamiliar, disponiendo una puerta adicional de acceso a la escaleta (que suele situarse en el centro), para acceder a las dos viviendas ubicadas en la planta primera del edificio. Se aprecian combinaciones de dos viviendas a una o a dos manos, así como combinación de una vivienda a dos manos unida a una vivienda a una mano, por lo que cuentan con los vanos habituales de la tipología que les corresponde, más un vano adicional de puerta de escaleta y en ocasiones una ventana en planta primera para la ventilación del hueco de la escalera. Los vanos suelen encontrarse alineados en el alzado de la fachada.
- Respecto a los lenguajes arquitectónicos, teniendo presente que la clasificación no siempre es categórica, pues las fronteras entre estilos son flexibles y llevan, con frecuencia, a hibridaciones y composiciones arquitectónicas heterogéneas, se concluye que el lenguaje de las fachadas tradicionales es el estilo tradicional popular, que engloba diversos tipos de arquitectura tradicional caracterizados por construcciones sencillas de obra sólida, con escasa decoración en la fachada, a una o dos manos y generalmente con planta baja y piso superior, ocasionalmente con andana.

- Edificación principal: Cubierta:

Será a dos aguas con pendiente suave.

- Edificación principal: Estructura:

El cuerpo principal cuenta con dos crujías paralelas a fachada que se apoyan en muros de carga en fachada y en pilares en la línea central. Vigas y viguetas de madera con revoltones cerámicos con los senos rellenos de yeso y cascotes.

La pendiente de la cubierta se realiza mediante cercha de piezas de madera ensambladas; los tejados se resuelven colocando la teja sobre una hoja de rasilla o, en su variante más económica, sobre un tejido de cañas.

- Revestimientos de paramentos exteriores:

Los materiales propios de la fachada están constituidos por muros de mampostería con argamasa, quedando la mampostería enfoscada con mortero burdo y pintada. Las fachadas suelen ir pintadas de blanco o de colores suaves.

- Carpintería y sistemas de oscurecimiento:

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

De madera vista coloreada o tintada. Persiana enrollable exterior.

- Barandilla y rejería:

De forja o fundición, generalmente de color negro o plata, sencillas u ornamentadas con formas orgánicas.

- Ornamentación:

Las fachadas del Núcleo Histórico de Beniferri apenas cuenta con elementos decorativos, ya que suelen disponer de un acabado liso pintado de blanco o crudo sin ornamentación ni enmarcados de huecos.

- Cuerpos edificados secundarios:

Habitualmente se trata de volúmenes o cuerpos exentos de una altura para usos auxiliares (corrales, cobertizos o garajes).

Capítulo 8- Afecciones Arqueológicas

Artículo 35. Cautelas arqueológicas

Forman parte del patrimonio arqueológico valenciano los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos. También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

Por aplicación directa de la legislación en materia de patrimonio cultural, el Núcleo histórico de Campanar y el Núcleo Histórico de Beniferri constituyen dos áreas de vigilancia arqueológica.

Asimismo se considera ÁVA, el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local de carácter individual y los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes de los monumentos de interés local situados en áreas urbanas.

También se considera AVA los ámbitos así expresamente definidos en el Catálogo de Protecciones de esta área funcional.

Régimen de actuaciones

Todas las actuaciones arqueológicas a que se refiere el artículo 59 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano deberán ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura.

La supervisión de las intervenciones arqueológicas corresponderá a la Sección de Arqueología Municipal, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Conselleria competente en materia de cultura.

- Intervenciones en el subsuelo

No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a su notificación al interesado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.2 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana, para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades, públicas o privadas, que impliquen movimiento de tierras en el AVA, no será necesaria la aportación del estudio previo a que se refería el 62.1 de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.

En el ámbito del AVA, delimitado por el Plan Especial, los Servicios Municipales que tramiten proyectos de obra pública que afecten al subsuelo o al inmueble de valor arqueológico, solicitarán informe a la Sección de Arqueología Municipal con carácter previo a la autorización de la doncellería competente en materia de cultura.

- Sobre edificios, inmuebles o ámbitos protegidos

Conforme a lo establecido en el Decreto 107/2017, de 28 de julio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunidad Valenciana en su artículo 2.f) dentro de las actuaciones arqueológicas se incluyen los trabajos relativos a arqueología de la arquitectura, entendiendo estos como aquellas actuaciones que tienen como finalidad documentar los elementos constructivos que conforma un edificio o conjunto de edificios y su evolución histórica.

En el caso de las edificaciones protegidas en los edificios catalogados en el ámbito BRL-NHT de Campanar y Beniferri será obligatorio realizar estudios de estratigrafía arqueológica muraria y estudios históricos del edificio como requisito para la solicitud de obras en estos edificios mediante la preceptiva autorización administrativa y llevada a cabo por profesionales (conforme artículo 5 del Decreto 107/2017).

Estos estudios también deberán llevarse a cabo en los inmuebles no catalogados en el ámbito BRL-NHT de Campanar y Beniferri que se vayan a derribar, previo a la concesión de la licencia de derribo.

En el caso de la edificación situada en la calle Mossén Rausell 31, que carece de cualquier tipo de protección y no está clasificada como Bien Catalogado (BC) se considera

necesario realizar un estudio histórico-arqueológico, en el que no será necesario una intervención arqueológica mural, pero antes de su transformación deberá llevarse a cabo una documentación histórica exhaustiva, al tratarse de unos de los escasos ejemplos fabriles conservados en la zona.

PATRIMONIO NATURAL

Artículo 36. Deber de conservación

Los propietarios del patrimonio arbóreo catalogado tienen el deber de conservarlos en las debidas condiciones de seguridad, limpieza y ornato público, así como de mantenerlos y atenderlos a fin de garantizar su supervivencia en condiciones adecuadas.

Artículo 37. Obligación de la replantación sustitutoria

En caso de pérdida del elemento catalogado, serán replantados tantos ejemplares como se hayan perdido, preferiblemente partiendo de semillas del ejemplar original y, en todo caso, de la misma especie y género.

Artículo 38. Elementos impropios

- 1. En general, cualquier elemento que tenga un carácter impropio deberá ser eliminado. Sólo se admitirá la colocación de estos elementos en casos excepcionales y siempre por razones de interés público.
- 2. En todo caso, si por cualquier causa fuera necesaria la colocación de artefactos o elementos artificiales en el arbolado, si tal instalación no tiene su justificación en el aseguramiento de la pervivencia del árbol o arboleda en condiciones adecuadas lo será de forma temporal, con periodo de permanencia inferior a un año, y tanto la colocación como su retirada será llevada a cabo por personal municipal especializado o supervisada por el mismo.

TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público

Artículo 39. Jerarquía viaria

- 1. En el ámbito del Plan Especial, según los planos de ordenación correspondientes, el espacio público calificado como de preferencia peatonal, se destinará principalmente al tránsito de viandantes con el tráfico restringido, a ser posible configurando una plataforma única, autorizándose el paso de vehículos:
 - a. Para carga y descarga comercial.

- b. A los residentes, para acceso a sus plazas de garaje o para operaciones de carga y descarga puntual de personas o enseres.
 - c. A los vehículos de transporte público, sanitarios o de emergencias.
- 2. En el ámbito delimitado como Núcleo Histórico el uso peatonal de los espacios públicos será absolutamente prioritario.
- 3. Los espacios destinados al tráfico rodado, calificados como Viario de Tránsito, se indican en el plano de ordenación correspondiente. En su diseño se favorecerá los espacios de estancia sobre los destinados a calzada, para la pacificación del tráfico.
- 4. Los viarios que definen el borde urbano, principalmente con la Huerta generarán un recorrido peatonal arbolado priorizando en su sección la zona de estancia.

Artículo 40. Tratamiento del espacio público

- 1. El diseño de los espacios públicos se ajustará a los principios de seguridad de utilización y accesibilidad universal, respetando en todo caso la normativa vigente en esta materia.
- 2. Se evitará la creación de puntos oscuros o poco visibles en el espacio público y se potenciarán los espacios multifuncionales y hábiles para el uso de todo tipo de personas y colectivos, aplicando los principios de perspectiva de género al diseño de la ciudad.
- 3. En los proyectos de urbanización dentro del ámbito del Núcleo Histórico, se utilizarán materiales adecuados y acordes con la escena urbana que se pretende recuperar.
- 4. El mobiliario urbano, así como los elementos lúdicos o de cualquier otro tipo que deban disponerse en el espacio público, deberán integrarse en la estética del ámbito, sin que ello signifique renunciar al diseño contemporáneo.
- 5. La plantación de especies vegetales quedará limitada a aquellos lugares en los que el espacio disponible permita su colocación en condiciones adecuadas. En todo caso, se evitará ocultar los elementos protegidos o de interés y se primará su localización para ocultación de los elementos impropios o que desvirtúen la escena urbana que se pretende recuperar.
- 6. Se admite la utilización de plantaciones vegetales en jardineras, maceteros o terreras de materiales adecuados. En todo caso, en el ámbito del Núcleo Histórico, estos elementos serán acordes con el mobiliario urbano del entorno.
- 7. Los espacios libres que constituyen el espacio de transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable, o aquellos que delimiten el borde urbano, tendrán un diseño integrador que permita disfrutar de los recursos paisajísticos de interés ambiental, visual y cultural recogidos en el Estudio de Integración paisajística que les afecten.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

Artículo 41. Instalaciones y servicios urbanos

1. En el Núcleo Histórico se prohíben los cableados aéreos o en fachada, así como los aparatos de climatización, las instalaciones de producción o aprovechamiento de la energía solar, las antenas de telecomunicaciones, las salidas de humos o cualquier otro aparato, artilugio, máquina o mecanismo impropio que resulte perceptible desde la vía pública. En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto en la norma que lo regule.

2. En general, las instalaciones urbanas se canalizarán bajo rasante de forma registrable, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

En el caso de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, en el caso de que no fuese posible el soterramiento de las instalaciones por las siguientes razones:

- Por imposibilidad de uso de canalizaciones subterráneas existentes.
- Por inexistencia de estas.
- Por inviabilidad técnica para la ejecución de nuevas canalizaciones subterráneas.
- Por falta de soluciones alternativas, propuestas por el Ayuntamiento que garanticen la cobertura y calidad del servicio de telecomunicaciones al ciudadano.

Se podría permitir, previa justificación objetiva de cualquiera de los supuestos anteriores, los despliegues por las envolventes de los edificios siempre reciban un tratamiento de mimetización adecuado o sean objeto de un diseño específico (se preverán soluciones de diseño no lesivo a la estética urbana, tendentes a la ocultación, tales como regatas, canaletas o elementos que no distorsionen la composición general) tal que los haga imperceptibles o que contribuya a la mejora la calidad del paisaje urbano, teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica de dichas soluciones.

3. Los armarios y casetas de instalaciones que deban situarse sobre rasante en el ámbito del Núcleo Histórico se integrarán en la escena urbana, evitándose en lo posible su localización aislada y mimetizándose convenientemente. En todo caso, se mantendrán en adecuado estado de conservación y en ningún caso afectarán a elementos protegidos o a su percepción.
4. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares que tengan que instalarse en el ámbito del Núcleo Histórico, se situarán en lugares no visibles desde el espacio público, en puntos que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto, adoptarán formas y colores que los mimeticen en el entorno o serán dotadas de dispositivos que permitan su mimetización, teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica de dichas soluciones. En el caso de instalaciones de

telecomunicaciones se permitirá la instalación de antenas de reducidas dimensiones o aquellas que dan servicio inalámbrico a determinadas zonas, así como los dispositivos denominados SAWAP (Small Área Wireless Access Point) por su escaso o nulo impacto visual en el paisaje. Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas en las fachadas y cubiertas de los edificios.

En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto en su ordenanza específica.

5. El alumbrado del espacio público en el ámbito del Núcleo Histórico se realizará mediante elementos e iluminación apropiados al ambiente urbano que se pretende recuperar. En todo caso, la instalación de alumbrado será coherente con los valores patrimoniales del entorno, pondrá en valor los recursos paisajísticos y ambientales y proporcionará una iluminación adecuada bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de la contaminación lumínica.

Capítulo 2.- Medidas de protección del espacio edificado

Artículo 42. Borde urbano

Los usos que se establezcan en el borde urbano no dañaran la percepción del paisaje, prohibiéndose específicamente vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales o almacenamiento de contenedores. Podrá generarse vegetación donde pueda ser necesaria la integración mediante este recurso para usos permitidos en condiciones adecuadas.

Artículo 43. Conservación de elementos visibles

1. En general no se permite la ausencia de tratamiento de acabado en fachadas, medianeras, muros de cierre o vallados o el mantenimiento de los mismos o de los espacios públicos o privados en deficientes condiciones de salubridad, seguridad, ornato público y decoro.
2. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, reforma o adecentamiento, incluso no planificadas, en los siguientes casos:
 - a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, por haberse modificado el uso de un predio colindante a espacio libre o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto. Los paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como fachadas y, en caso de que resulte posible, se podrá exigir la apertura de vanos o balcones, así como su adecentamiento o decoración.
 - b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios que se encuentren en estado de abandono, presenten una conservación deficiente

y afecten a la vía pública o sean visibles desde la misma, para los que se exigirá su adecentamiento, limpieza o plantación, según sea el caso.

Artículo 44. Tratamiento del patrimonio construido

- 1. La colocación de toldos, marquesinas, aleros o cualquier otro elemento que sobresalga del plano de fachada, se ajustará estrictamente a las condiciones estéticas requeridas para los edificios y serán objeto de previa autorización municipal.
- 2. Las nuevas edificaciones, y las que sean objeto de reforma o rehabilitación en el ámbito del Núcleo Histórico, respetarán el aspecto, cromatismo y materiales característicos del entorno en todas las partes visibles desde el espacio público.
- 3. Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en las fachadas y cubiertas de los edificios protegidos, así como todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación, salvo las instalaciones de telecomunicaciones siempre que no sea posible otra solución conforme a lo indicado en el artículo 41.2. En los edificios no catalogados se podrán disponer siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello en el Capítulo siguiente.
- 4. Se cuidará especialmente el tratamiento de las edificaciones que componen la fachada a la Huerta, utilizando para ello materiales adecuados y adaptando su tipología a la zona de ordenación urbanística en la que se encuentra.
- 5. Se favorecerá el especial tratamiento de medianeras que mejore la calidad de la escena urbana, y en concreto los jardines verticales.

Capítulo 3.- Control de la publicidad exterior

Artículo 45. Disposiciones generales en Núcleo Histórico

- 1. No estarán permitidos anuncios publicitarios, las pintadas y carteles, fuera de los espacios previstos para ello, y en concreto:
 - a. La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, tapias y vallas, estén o no catalogados.
 - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados y en isletas de tránsito.
 - c. La fijación o la pintura exterior de publicidad en las medianeras de la edificación, que deteriore la escena urbana, aunque fuera circunstancialmente.

Artículo 46. Publicidad en el espacio público

- 1. La publicidad exterior en el espacio público incluido en el ámbito del Plan, se permite en los siguientes supuestos:
 - a. La publicidad que se derive de la celebración de actividades cívicas, culturales, ferias o eventos festivos, siempre que se dé de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, durante el tiempo que dure el acontecimiento.
 - b. La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública, siempre no se afecten las visuales hacia los bienes catalogados, así como la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o para realización de actividades municipales.
- 2. Los elementos de información o señalética relacionados con el tráfico o el transporte público se diseñarán y ubicarán de manera que se integren adecuadamente en el entorno cuya imagen urbana que se pretende poner en valor.

Artículo 47. Publicidad en el patrimonio edificado

- 1. No se admitirán sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Núcleo Histórico y entorno del BIC de la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar anuncios publicitarios, ni la colocación de placas de identificación personal o comercial, fuera de lo establecido en los apartados siguientes.
- 2. No se considerará publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. No obstante, a fin de garantizar su integración armónica en el paisaje, su colocación se sujeta a las siguientes condiciones:
 - a. Que no oculten ningún elemento de interés ornamental o característico de la composición de la fachada.
 - b. Que se adecúen a las condiciones ambientales del entorno, sin modificar sus condiciones de percepción.
- 3. Tampoco se considerará publicidad los carteles propios de identificación de las obras en ejecución, que deberán en todo caso ajustarse a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento al efecto.
- 4. En los edificios catalogados podrá permitirse la colocación de placas conmemorativas que honren el edificio o lo describan, así como rótulos que tengan por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
- 5. En los inmuebles declarados Bienes de relevancia Local (BRL) se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano y específicamente el

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
6. En lo inmuebles declarados Bienes de interés Cultural (BIC's) se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.





TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Capítulo 1.- Núcleo Histórico Tradicional

Sección Primera. Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri

Artículo 48. . Ámbito

La Subzona de Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título NHT-B en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 49. Intervenciones admisibles

Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las fichas de las tipologías de referencia a las que estén adscritos.

En cualquier caso, estas intervenciones deberán adaptarse a las condiciones que se derivan en los artículos siguientes.

Artículo 50. Usos

- Los usos globales o dominantes de esta Subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el residencial unifamiliar (Run).
- Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría b y c (Tco.1b y Tco.1c) edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2, Tre.3, Tre.4)
 - Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - Dotacionales:

- Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinadas a mercados de abastos, mataderos (Dab), cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).
- d. Aparcamientos:
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c)
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par.1d)
 - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
- a. Usos Alm.1a y Alm 1b. Almacenes compatibles con las viviendas
- 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 de los del resto de usos (salvo del Ind. 1).
- La superficie máxima de Alm. 1b será de 300 m.2 .
- b. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda
- 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 de los del resto de usos (salvo del Alm. 1).
- c. Par.1. Aparcamientos de uso público o privado
- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- d. Rcm. Uso residencial comunitario.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- e. Rpf. Uso residencial plurifamiliar o Run. residencial unifamiliar.
- Se trata de los usos globales o dominantes asignados por el plan en este área. Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por encima tanto de las

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f. Tco.1a Uso comercial compatible con la vivienda

Solo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.

g. , Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h. Tof.2, Locales de oficina

Sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y primera, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i. Tre.1. Actividades recreativas

Se admiten en planta baja y planta de semisótano. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja del mismo edificio o de alguno colindante. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j. Dotacionales:

Se admiten en planta baja y planta primera. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones, por la Conselleria de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por plaza de maternal o preescolar, de espacio libre vinculado a la guardería.

Artículo 51. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

Se mantendrá la parcelación histórica al tratarse de la zona calificada como NHT de un ámbito consolidado. En el supuesto de reposición edificatoria se deberá mantener la parcelación preexistente, no admitiéndose segregaciones ni agrupaciones.

2. Parámetros de emplazamiento:

a. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.

b. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

c. Se admite la ocupación del 100 % de la parcela, siempre que sea compatible con la morfología de la edificación original protegida.

d. Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros y deberá tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

Artículo 52. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo al cuadro siguiente

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	4,00
2	7,00

Que se corresponde a la siguiente fórmula

$$H_c = 4,00 + 3,00 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en los planos menos uno. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso a menos de 3,70 m de la cota de referencia, ni a más de 4,00 m en edificios de uso dominante residencial.

No será necesario el enrase de cornisas.

2. Enrase de cornisas

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano C, según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja.

- b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.
3. Tolerancia de alturas. No se admitirá edificaciones de menor altura de la establecida en los planos de ordenación.
4. Por encima de la altura decomisa del edificio:
- a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.46, apartado 1 a de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 metros sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30 por ciento ni superior al 100 por ciento y no podrá tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.46, apartado 4, de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución. Sólo se permitirán huecos en su ejecución en las vertientes no recayentes a las alineaciones exteriores y siempre que se separen de las aristas del faldón en que están situados una distancia de al menos 0,80 metros.

En los encuentros en esquina de los planos de fachadas existe una tolerancia, pudiendo aparecer muros testers en las soluciones de cubierta.

- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirán, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, bien directamente a través de huecos en la cubierta según el punto anterior o bien mediante espacios a doble altura, interiores a la vivienda, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. En este último caso, la superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Para garantizar la habitabilidad de estas piezas bajo cubierta, deberán tener una altura libre de 2,50 metros, al menos en la superficie mínima

- que determina la normativa de habitabilidad, el resto de la plaza podrá reducir su altura según el faldón inclinado.
- Si el uso de la última planta y del desván no fuera el de vivienda, las condiciones de acceso, ventilación y altura reguladas en este artículo serían las mismas que para vivienda.
- c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A las cajas de escaleras y a los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46 de las NN. UU. del P. G. O. U., apartado 2, no se les exige el retiro desde los planos de fachada. No se admitirán, sin embargo, los elementos ornamentales previstos en el apartado 3 del artículo 5.46 de las NN. UU. del P. G. O. U.
- En el caso de las antenas de telecomunicaciones, las medidas que limiten las ubicaciones físicas, las dimensiones de su altura máxima y su retranqueo con respecto a la fachada, deberán contemplar también la viabilidad técnica y económica de localización de la antena. Su ubicación estará supeditada a la cobertura y calidad del servicio al que atiende y tendrá en cuenta tanto los elementos de las redes de telecomunicaciones existentes como las medidas de servidumbre necesaria para evitar zonas de sombra, y, por tanto, fallos de cobertura y calidad de los servicios.
- d) En cualquier caso, los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.
5. Sótanos y semisótanos.
No se admiten.
6. Planta baja.
- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,20 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4 metros en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,70 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del P. G. O. U.
- c) No se permite la construcción de entreplantas.
7. Cuerpos y elementos salientes.
- a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- a.1. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
- 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.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- 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.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela o espacio no edificable sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera, pero siempre a una altura mínima de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

8. Las determinaciones establecidas en este artículo quedan condicionadas al anexo de referentes del Catálogo de Protecciones del NHT de Beniferri.

Artículo 53. Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en su entorno próximo y el anexo de Referentes del Catálogo.
2. Del mismo modo, los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública, serán acordes con los de los mencionados edificios catalogados.

Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:

- a. Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto.
- b. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

c. Balcones que afecten sólo a un hueco por balcón, salvo en la planta primera el edificio, que se permitirán balcones que afecten a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 45 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 20 cm. No se permite su acristalamiento.

3. Materiales, carpinterías, cerrajería:

- a. En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Los acabados de ladrillo visto o cerámico y otros elementos decorativos se permiten en el contexto del lenguaje de fachada de los edificios protegidos de esta Subzona de ordenación.
- b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales para dar cumplimiento a normativa en materia energética se reproducirán visualmente, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas sin guías laterales.
- c. La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.
- d. El diseño de las barandillas y cerrajerías responderá a las soluciones tradicionales del entorno.

Artículo 54. Condiciones funcionales de la edificación

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

Artículo 55. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, y en su caso, con patio posterior de parcela.
2. En operaciones de rehabilitación las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

Artículo 56. Dotación de aparcamientos

En el Núcleo Histórico Tradicional no será obligatoria la reserva de aparcamiento.



Sección Segunda.- Núcleo Histórico Tradicional de Campanar

Artículo 57. Ámbito

El Área de ordenanza NHT-BRL se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en los planos de ordenación. El ámbito coincide con el área estricta de conservación del núcleo primitivo que propone el Plan Especial.

Artículo 58. Usos

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes normas responden a los ya definidos y clasificados en el Título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante de este Área es el Residencial unifamiliar (Run) y plurifamiliar (Rpf).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

▪ Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

▪ Campamentos (Tho.2).

▪ Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3) y (Tre.4).

b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados á: mercados de abastos (Dab), mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos: Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c). En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par. 1d). Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a este área.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1a y Alm.1b.- Almacenes compatibles con la vivienda.

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 de los del resto de usos (salvo del Ind.1). El límite de la superficie máxima para Alm.1 b será de 300 m2.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

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 de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par. 1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

▪ Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf. Uso Residencial Plurifamiliar y Run. Uso Unifamiliar

Se trata de los usos globales o dominantes asignados por el Plan en este área. Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco. 1a y Tco. 1b.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas baja deberán contar con accesos desde la vía pública. El límite de la superficie máxima para el Tco.1b será de 300 m2.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.2.- Locales de oficina.

Sólo podrán ubicarse en plantas, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superior, siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.1 y Tre.2.- Actividades recreativas.
- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS
- MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- NORMATIVA URBANÍSTICA
- FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
- PERSPECTIVA DE GÉNERO
- INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA
- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA
- EDUCACIÓN
- INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA
-
-
- PLAN ESPECIAL DEL AREA FUNCIONAL 4: CAMPANAR. VERSIÓN FINAL
-
-
-
- FEBRERO 2025
- 35

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Se admiten en planta baja y planta. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuándo se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- j) D.- Dotacionales.
- Se admiten en planta baja y planta primera con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones, por la Conselleria de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por planta de maternal o preescolar. de espacio libre vinculado a la guardería.

Artículo 59. Condiciones de la parcela

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - Se mantendrá la parcelación histórica al tratarse de la zona calificada como NHT de un ámbito consolidado. En el supuesto de reposición edificatoria se deberá mantener la parcelación preexistente, no admitiéndose segregaciones.
 - Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros si son medianeros con otros patios de parcela privadas y de 4 metros si lindan con calle o espacio público.
- Parámetros de emplazamiento
 - La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.
 - Podrá ocuparse el interior de manzana (patios) de la tipología tradicional, siempre que se respete la morfología de las edificaciones protegidas.
- En aquellas parcelas con frente a dos viales será posible la disposición de un nuevo frente edificado de uso residencial para completar la configuración de doble hilera de viviendas recayentes a las dos calles.

Artículo 60. Condiciones de volumen y forma de la edificación

- La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Régimen Urbanístico, y según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
2	7,00
3	10,00

- Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

 - El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:
$$E = 0,50 + 0,20 Np$$
Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.
 - El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.
- Tolerancia de alturas.

No se admitirá la edificación con menor número de plantas de las establecidas por el Plan Especial, grafiadas en los planos de ordenación.
- Por encima de la altura de cornisa del edificio:
 - La cubierta de la planta superior será inclinada a dos aguas, siendo la línea de cumbrera paralela a la alineación de fachada y se deberá situar a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros. No podrá situarse a más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 50%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución. En aquellos casos en que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta de la planta baja se podrá resolver con terraza plana con un antepecho máximo de 1 metro.
 - Por encima de la altura de comisa máxima que se determina se permitirá la constitución de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1 metro la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que en ningún caso podrán rebasar los 2 metros sobre la altura de cornisa.
 - Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamientos de aire, con las alturas que en orden a su correcto



funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

c.2) Los paneles de captación de energía solar.

c.3) Antenas y pararrayos.

5. No se permite la constitución de semisótanos. Sí se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General salvo en los edificios protegidos con cualquier nivel.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del PGOU.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes.

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

a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

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.

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 6 metros.:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
- 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.

Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.,

Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones) que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior a 3m de longitud.

En este área de ordenanza no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

8. Estas ordenanzas se completan con el anexo de referentes del NHT de Campanar que consta en el Catálogo del PE.

Artículo 61. Condiciones funcionales de la edificación

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

Artículo 62. Condiciones estéticas

- Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, en su caso con patio posterior de parcela.
- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

Artículo 63. Dotación de aparcamientos

En el Núcleo Histórico Tradicional no será obligatoria la reserva de aparcamiento para las edificaciones protegidas. Para las edificaciones de nueva implantación se estará a lo previsto en el título quinto, capítulo quinto (Dotación de aparcamientos) de las NNUU del Plan General.

Artículo 64. Regulación del Bien de Interés Cultural (Iglesia Parroquial)

- Tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en el ámbito del presente la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.
- Los usos del bien de interés cultural de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar serán los siguientes:
 - Uso dominante: Uso Dotacional Religioso (Dre)
 - Usos compatibles: Residencial vinculado al uso dotacional y el resto de actividades vinculadas al uso dotacional dominante.
 - Usos incompatibles: El resto de usos.
- Con carácter pormenorizado son los que se establecen en la Ficha del Catálogo Estructural asumido por el Plan Especial (parcela, volumen, forma).
- Condiciones de intervención:

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- a) Las obras y/o intervenciones que se podrán realizar sobre el bien de interés cultural serán las propias de su nivel de protección integral y en particular las previstas en la ficha pormenorizada del catálogo.
- b) El Ayuntamiento no podrá autorizar el desarrollo de las obras y/o intervenciones permitidas en este inmueble, sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la autorización de la Conselleria competente en materia de Protección del Patrimonio, conforme a lo previsto en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Valenciano.
- c) En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.
- d) Para las obras que vayan a realizarse en este edificio, así como en sus partes integrantes y bienes adscritos, se requerirá para su tramitación y autorización que, al margen de presentar la documentación que exige las previsiones del PGOU de Valencia y la normativa aplicable, presenten un informe/estudio elaborado por técnico competente, que cumpla los criterios establecidos en el 38 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, en el que se valore de la forma más detallada posible:
- La situación del inmueble y en especial de los elementos (Valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, etc.) que conllevaron la declaración del mismo como de interés cultural, así como el estado actual del mismo, y en especial especificando las deficiencias que presente éste.
 - La definición de la actuación concreta que pretende llevarse a cabo en el inmueble, indicando tanto las técnicas que se aplicarán para su ejecución, como los materiales que serán utilizados.
 - La incidencia que la actuación que se pretende llevar a cabo en el citado inmueble va a suponer en relación con dichos elementos, indicando, igualmente, las medidas de protección de estos elementos que se van a adoptar durante la ejecución de la actuación.
 - El resultado de la actuación propuesta, justificando si dicha actuación representa una mejora para los elementos del inmueble que conllevaron la declaración del mismo como de interés cultural.
 - Dicha documentación será analizada por el técnico municipal que emitirá un informe en el que determinará la actuación que podrá ser realizada, los medios técnicos que deberán aplicarse para su ejecución, los materiales que se deberán emplear y las medidas de protección que deberán adoptarse en el inmueble con el fin de evitar perjuicios en los inmuebles protegidos, en especial, en los elementos que conllevaron dicha protección.

- e) En la concesión de la autorización de intervención correspondiente, el Ayuntamiento podrá imponer a los solicitantes la condición de que lleven a cabo actuaciones de conservación, reparación o rehabilitación necesarias en los inmuebles que se deriven de la situación del mismo o de la actuación que pretenda ser ejecutada.
- f) El Ayuntamiento comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura de forma simultánea al interesado, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial, dentro de los diez días siguientes a la concesión de la misma.
- g) Durante la ejecución de las obras autorizadas los promotores de la actuación tendrán la obligación de informar al Ayuntamiento del estado de ejecución de la intervención, de las medidas de protección adoptadas y de las incidencias en los elementos que han provocado la declaración del bien como de interés cultural que se hayan podido producir durante su ejecución.
- La Corporación podrá durante la ejecución de las obras realizar inspecciones periódicas con el fin de comprobar que la ejecución se está realizando de conformidad con las condiciones impuestas en la autorización y que la información suministrada por los promotores resulta correcta.
- De comprobarse que la ejecución no cumple las condiciones impuestas la Administración deberá realizar las actuaciones previstas en el Artículo 37 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Si el incumplimiento continuará el Ayuntamiento podrá ordenar la paralización de las obras autorizadas, obligando al promotor, al constructor y al dueño del edificio a devolver el inmueble a su estado original, ordenando la demolición de las actuaciones realizadas.
- h) Una vez finalizadas las obras, deberá presentarse una memoria detallada de la ejecución realizada conforme a lo previsto en la normativa reguladora de Patrimonio Cultural Valenciano en la que se justifique:
- El cumplimiento de las condiciones impuestas, en especial indicando el procedimiento seguido, las técnicas de construcción y materiales utilizados, las medidas de protección adoptadas durante la ejecución de la actuación.
 - El resultado de la actuación, mediante un dossier fotográfico en el que se pueda apreciar tanto la ejecución de la actuación autorizado, como su incidencia e relación con el resto del inmueble, en especial, con los elementos y valores que conllevaron la declaración del mismo como de interés cultural.
 - La situación de los elementos que conllevaron la protección del inmueble tras la actuación ejecutada.

- El Ayuntamiento dará cuenta de esta información a la Conselleria competente en materia de cultura.
 - i) Todas las autorizaciones de intervención se entenderán otorgadas en función de las circunstancias existentes en el momento de su dictado, por lo que podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en caso de concurrir circunstancias sobrevenidas que hicieran peligrar los valores protegidos en virtud de los cuales se obtuvo la correspondiente Declaración de Interés Cultural.
 - j) La autorización/licencia se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud del interesado, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial. Dicha caducidad deberá ser declarada expresamente de conformidad con lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural.
5. Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural
- a) Cuando la declaración de ruina afecte a un inmueble, o a una parte del mismo, declarado interés cultural, el procedimiento se iniciará por el Ayuntamiento y la Conselleria competente intervendrá como interesada en dicho expediente, a cuyo efecto deberá serle notificada la incoación del mismo.
 - b) El expediente de declaración de ruina se regulará por lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 65. Regulación complementaria de edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección

1. De las condiciones generales de la edificación:
- Con carácter general será de aplicación, en lo no previsto en este PEP-EBIC 02, lo dispuesto en el Título Quinto: Ordenanzas generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.
- Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:
- a) Las referencias al Plano C (estructura Urbana) del PGOU, que contiene ese Título Quinto de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia deben entenderse realizadas a los planos de ordenación del Plan Especial del Área Funcional.

- b) Algunas de las determinaciones del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General quedan precisadas en las condiciones particulares del presente Plan Especial, siendo éstas de prevalente aplicación.
 - c) Las Ordenanzas gráficas que contiene Plan Especial prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición.
2. Tipos de intervenciones permitidas
- a) Preferentemente las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección serán de conservación y rehabilitación de los inmuebles, no obstante, podrán realizarse obras de nueva planta adaptándose a las condiciones que se definen en el Parámetros Tipológicos, morfológicos, y materiales.
 - b) Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas que con carácter integral o parcial no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y hayan sido definidos como elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos están sujetas al régimen de intervención definido en Art. Fuera de Ordenación. Régimen de Intervención. Las que las intervenciones de obra de nueva planta se adecuaran a las determinaciones que se determinan en los artículos siguientes.
3. Parámetros Tipológicos, morfológicos, y materiales.
- Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, preferentemente con patio posterior de parcela. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se recogen en los Planos de Ordenación
4. Criterios para composición de fachadas.
- En la composición general de las fachadas primara el macizo sobre el vano en proporción 2 a 1.
- En las fachadas visibles desde cualquier espacio público o privado se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y el color dominante en el entorno próximo, pudiendo utilizar piedra natural, en aplacados de zócalos. La utilización de estos materiales se realizará a la manera tradicional.
- Se prohíbe los acabados con materiales no tradicionales que supongan la imitación de otros materiales; se prohíbe también el uso indiscriminado de aplacados cerámicos.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

La composición general de la fachada, es decir, la disposición y dimensionado de los huecos, la colocación de remates, impostas, etc., si los hubiera, se llevará a cabo teniendo en cuenta las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana y la calle a la que recaiga el edificio de que se trate, debiendo quedar justificado documentalmente. Los huecos serán de proporción vertical con la disposición y dimensiones características de la zona. El tratamiento de las plantas bajas y las puertas de acceso a las viviendas en planta baja se situarán sin producir retranqueos en fachada. En el caso de que se incorpore la reserva de aparcamiento voluntaria, tomará como referencia el modelo tipológico de casa de poble a una «mà».

Se prohíben los canalones y bajantes de recogidas de aguas de cubiertas vistos en fachadas cuando no sean metálicos.

Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc. se situarán preferentemente fuera de la fachada. Si no existe tal posibilidad se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

a) Cuerpos y elementos salientes.

Las cornisas podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto. Cualquier de estas soluciones constructivas deberá ir acompañada de los tratamientos y revestimientos que procedan. Los aleros podrán ser de madera adoptando los elementos que lo componen, las características geometrías y materiales de las soluciones constructivas que se conservan en algunas de las edificaciones catalogadas por el Plan. Se justificará la solución adoptada en la documentación que formará parte del proyecto técnico a presentar para la obtención de licencia municipal.

El vuelo máximo de estos elementos no superara los 35 cm.

Los canalones, si son vistos serán de chapa de zinc o cobre de espesor suficiente. Cuando sean ocultos llevarán incorporados rebosaderos de los mismos.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada. No se permite el acristalamiento de los balcones formando miradores.

Los balcones que se proyecten no podrán volar una longitud mayor de 45 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 10 cm., debiendo resolverse con losas de piedra natural, hormigón o entramado de pletinas, según su adscripción tipológica.

Se prohíbe la formación de balcones, cornisas o aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional.

Quedan prohibidos los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado. Cualquier otro tipo de solución deberá ser objeto de solicitud y valoración expresa.

Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela se autorizarán los cuerpos y elementos salientes permitidos en la fachada recayente a vía pública.

b) Entrantes en las fachadas.

En este ámbito no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

c) Fachadas laterales recayentes a la vía pública.

Los testeros que se proyecten deberán manifestar claramente la disposición del cuerpo principal de la edificación. Los anexos al mismo no podrán superar la altura de cornisa de aquél y deberá rematarse de forma diferenciada.

En la composición general de las fachadas primara el macizo sobre el vano en proporción acorde a la que se manifieste en las edificaciones próximas protegidas por este Plan Especial. Se sugiere la correspondencia vertical de los huecos cuando aparezcan en más de una planta.

d) Materiales.

Los cuerpos de fachada sólo podrán acabarse superficialmente con pinturas o estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado o sobre muro de hormigón visto. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Los muros de fábrica de ladrillo visto quedan expresamente prohibidos. Cualquier otro tipo de tratamiento deberá ser objeto de solicitud y valoración expresa.

e) Carpintería.

Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones, celosías y contraventanas serán de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada en colores planos. Se prohíben las persianas, salvo las persianillas exteriores enrollables tradicionales de madera.

La carpintería de las puertas de garaje deberán coordinarse con la carpintería o con la cerrajería general del edificio primando las soluciones artesanales.



La utilización de carpintería de otro material distinto de la madera (aluminio, acero, bronce, etc.) queda limitada a fachadas interiores y, en general, a cualquier paramento no visible desde la vía pública.

f) Cerrajería.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.
Según su adscripción tipológica los cierres, cancelas, rejas y balcones serán de forja, fundición o de perfiles macizos.

g) Cantería.

Los aplacados, alfeizares, impostas, recercados y cualesquiera otros elementos de cantería que se utilicen serán de piedra natural. En los acabados de zócalos tendrán un mínimo de 3.5 cm. de espesor.

h) Color.

El color se elegirá teniendo en cuenta las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana.
Se permite y recomienda una amplia variedad cromática para los distintos edificios como expresión de la individualidad del usuario, manteniendo, sin embargo, el criterio de máxima simplicidad.
Se permiten los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferiblemente los ocres, almogras, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules.
Se recomienda el uso de estucos a la cal y el de pinturas ecológicas coloreadas con colorantes minerales, prohibiéndose, expresamente, el uso de pinturas plásticas.

5. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa.

- a) Quedan en régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles que se encuentren en las siguientes situaciones:
- Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
 - Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.
- b) El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
- c) Cuando un inmueble catalogado quede en situación de rehabilitación o edificación forzosa el Ayuntamiento de Valencia deberá iniciar el

- d) procedimiento correspondiente para incluir dicho inmueble en la Sección 7ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.
- e) Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

6. Obligación de edificación sustitutoria.

- a) El Ayuntamiento no otorgará licencia de demolición para los edificios incluidos en el Entorno de Protección del BIC regulado en este Plan Especial si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación a través del cual se pueda evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del Entorno.
- b) Este Proyecto Básico tomará como referencia las tipologías arquitectónicas del Entorno de Protección. Deberá iniciarse la construcción del nuevo edificio en el plazo de un año a contar desde la obtención de la licencia de demolición.
- c) El incumplimiento de la obligación impuesta en el apartado anterior determinará la inclusión del inmueble en el Registro de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, con las consecuencias que de ello se derivan conforme a la legislación urbanística.

Artículo 66. Regulación de Usos y Actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno del Protección del BIC

1. Usos.

- a) Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.
- b) El uso global o dominante de este Área es el Residencial, unifamiliar (Ruf) y plurifamiliar.
- c) Se prohíben expresamente los siguientes usos:
- Terciarios:
 - i. Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - ii. Hoteles (Tho1) y Campamentos (Tho.2).
 - iii. Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3) y (Tre.4).
 - Industriales y almacenes:
 - i. Ind.1, Ind.2, Ind.3, Alm.1 e, Alm.2 y Alm.3
 - Terciarios:
 - i. Tre.1 y Tre.2

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- Dotacionales:
 - i. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din).
- Aparcamientos:
 - i. Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c). En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par. 1d).
 - ii. Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
- d) Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta área.
- e) El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - Alm.1a y Alm.1b.- Almacenes compatibles con la vivienda.

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 de los del resto de usos (salvo del Ind.1). El límite de la superficie máxima para Alm. 1 b será de 300 m2.
 - Par. 1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes, siempre que el hueco del acceso al aparcamiento forme parte de la composición general de los huecos del resto de fachada y que los materiales utilizados en la carpintería de estos elementos reúnan las mismas características que las carpinterías del resto de huecos de la fachada:

 - i. En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a), con la condición de ocupación regulada en el artículo 2.3.5.
 - ii. Bajo espacios libres privados con la condición de ocupación regulada en el artículo 2.3.5; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Tco. 1 a.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.
 - Tof.2.- Locales de oficina.

Sólo podrán ubicarse en planta baja.

- Equipamiento.

Se admiten en planta baja y planta primera. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones por la administración competente en materia de educación.
- 2. Aparcamientos.

Todos los edificios catalogados y no catalogados que se incluyen en el ámbito del entorno de Protección del BIC quedarán eximidos de la obligatoriedad de la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- 3. Condiciones funcionales y de uso de las edificaciones catalogadas.
 - a) El uso dominante de los edificios catalogados será el unifamiliar y compatible el plurifamiliar existente.
 - b) Los usos compatibles con el uso unifamiliar serán los almacenes compatibles con la vivienda, el terciario de pequeños comercios y locales de oficinas compatibles con la vivienda situados en la planta baja del edificio, en los términos previstos en el artículo 5.1 5c de las presentes normas. También se permiten los usos dotacionales en edificios de uso exclusivo.
 - c) Se permite el aparcamiento privado cuando la instalación de este uso no resulte incompatible con el mantenimiento y conservación de los elementos protegidos que han determinado su nivel de protección por este Plan Especial.

Artículo 67. Regulación Del Entorno Urbano. Generalidades

1. Condiciones generales.

En la formulación y redacción de un proyecto técnico cuyo objeto sea la intervención total o parcial en los espacios libres o viales del entorno BIC se atenderán los siguientes criterios:

 - Mantener la convivencia de los tránsitos rodados y peatonales, con prioridad para los viandantes, suprimiendo los desniveles entre calzadas y acedas y delimitando las zonas de uso exclusivo para viandantes con bolardos retráctiles.
 - Potenciar la influencia que la urbanización del espacio público tiene en la contemplación del Bien de Interés Cultural Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.
 - Redefinir la dimensión y calidad de los elementos de urbanización, los cruces y el mobiliario para recuperar nuevos espacios públicos.
 - Entender que forma parte de un proyecto unitario que afecta a todo el ámbito del Plan, mediante la utilización de materiales y elementos de urbanización similares.



- Utilizar los materiales y mobiliario urbano de forma respetuosa con las dimensiones y escala del espacio urbano del centro histórico de Campanar, caracterizado por unas dimensiones reducidas que hacen recomendable un uso moderado de ambos –materiales y mobiliario urbano-.
 - Diseñar el alumbrado público de modo que afecte lo menos posible a las edificaciones, limitando el uso de las luminarias de brazo mural a favor de otro tipo de luminarias que no se anclen en los muros de las edificaciones.
 - Diseñar las pendientes de las calles y plazas de forma que el agua no se acumule junto a las edificaciones del Plan Especial de Protección, evitando la aparición de humedades.
 - Racionalizar el paso de las instalaciones de forma que causen el menor impacto visual posible y no afecten a las edificaciones del Plan Especial de Protección.
2. De las alineaciones y estructura viaria.
1. El trazado de las alineaciones de las calles y plazas es el que se expresa en los planos de ordenación mantiene con carácter general las alineaciones y parcelaciones históricas existentes.
2. En los proyectos de estructuración de circulación o tráfico del ámbito del NHT-BRL se priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado en el ámbito protegido.
- En todos estos espacios se regulará la asignación de uso y ocupación teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.
3. Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios.
- a) En particular, los proyectos de intervención sobre los espacios libres y viarios del ámbito del entorno BIC deberá tener en cuenta que se trata de un “Área peatonal con tráfico rodado controlado”: uso exclusivo de peatones sin diferenciación entre calzada y aceras. No está permitido aparcar y el paso de vehículos está restringido a los vecinos para entrar en sus aparcamientos y está controlado mediante bolardos retractiles.
- Igualmente, se habilitará estacionamiento para bicicletas en las áreas de mayor concentración.
- b) En los proyectos de urbanización o reurbanización se utilizarán materiales naturales acordes con el ambiente, quedando prohibidos los que imiten a estos como los hormigones impresos. En la selección de materiales se extremará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización.

- c) Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimentos antideslizantes, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
- d) El mobiliario urbano también deberá integrarse en el ambiente estético del ámbito, sin que eso suponga la renuncia a la contemporaneidad.
- e) La plantación de especies vegetales quedará restringida a aquellos lugares en los que el espacio disponible permite su colocación en condiciones adecuadas.
4. Áreas de Diseño Urbano en el entorno del BIC.
- a) Se definen las siguientes áreas que, por sus dimensiones y situación requieren un tratamiento especial:
- El Área de Diseño Urbano nº1 coincidente con la Plaza de la Iglesia que caracteriza en gran medida el paisaje urbano del centro histórico de Campanar y su relación con el Bien de Interés Cultural.
 - El Área de Diseño Urbano nº2 situado entre la calle Dragaminas y la calle Grabador Enguídanos.
- b) Para el Área de Diseño Urbano nº1 se establecen las siguientes condiciones particulares:
- La presencia de la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar constituye la esencia patrimonial del lugar y debe ser la característica principal para la recualificación del área.
 - La articulación de la plaza con las calles existentes y con la urbanización de éstas.
 - La importancia de las edificaciones que configuran y delimitan el espacio de la plaza.
 - El acceso de vehículos de emergencia en caso de necesidad.
- c) Para el Área de Diseño Urbano nº 2 se establecen las siguientes condiciones particulares:
- Los proyectos de intervención y las actuaciones deberán mantener el carácter de espacio libre del ámbito evitando edificaciones que obstruyan o minusvaloren el potencial del espacio.
 - Potenciar la visión y el diálogo entre la Torre Campanario de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Campanar y la Alquería Pallardó.
 - Estructuración del espacio a través de creación de recorridos peatonales y visuales que ofrezcan al paseante los diferentes puntos de vista sobre los edificios catalogados y el Bien de Interés Cultural.
5. De las instalaciones.
- a) En los proyectos de obras de reurbanización o de nueva urbanización que se acometan en el ámbito del entorno BIC se dispondrá que toda instalación

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica, redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

- b) Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.
- En el caso de las antenas de telecomunicaciones, las medidas que limiten las ubicaciones físicas, las dimensiones de su altura máxima y su retranqueo con respecto a la fachada, deberán contemplar también la viabilidad técnica y económica de localización de la antena. Su ubicación estará supeditada a la cobertura y calidad del servicio al que atiende y tendrá en cuenta tanto los elementos de las redes de telecomunicaciones existentes como las medidas de servidumbre necesaria para evitar zonas de sombra, y, por tanto, fallos de cobertura y calidad de los servicios.

6. De las redes de suministro y alumbrado público.

- a) La nueva red de saneamiento que se proyecte en el ámbito del Plan Especial de Protección será de tipo separativo, con canalizaciones independientes para las aguas residuales y para las pluviales. Todas las acometidas domiciliarias y las de imbornales se conectarán a la red a través de pozos de registro.

- b) La actual red de Baja Tensión aérea grapada en fachadas será sustituida por una red de suministro enterrada.

- c) La red de alumbrado público discurrirá en canalización corrida enterrada paralela a la red de suministro eléctrico. El paso de la línea enterrada al exterior se producirá mediante conducción a pared, registro gotero de fundición o protección bajo tubo de acero hasta la luminaria.

Se utilizarán luminarias que afecten lo menos posible a las edificaciones, limitando el uso de las luminarias de brazo mural a favor de otro tipo de luminarias que no se anclen en los muros de las edificaciones.

La distribución de los puntos de luz se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como del arbolado existente.

El alumbrado monumental sobre la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar evitara soluciones de alumbramiento invertido –de suelo a cielo– así como figuraciones espectaculares ajenas al carácter del edificio.

- d) Los registros de las canalizaciones descritas en los apartados anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.

7. Protección del patrimonio arbóreo.

- a) Respecto de los grados de protección del patrimonio arbóreo existente en el ámbito, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del plan General de Valencia art. 3.82 y a la Ley 4/2006, de 19 de mayo de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana o en su defecto a las determinaciones específicas de la normativa urbanística y patrimonial aplicables y a las previsiones del PGOU de Valencia.

- b) El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia, al Ayuntamiento.

- c) Toda solicitud de licencia de obras para proyecto de intervención, edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicados, en las parcelas afectadas, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, todo ello acompañado por un reportaje fotográfico.

- d) El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos nuevos árboles, de igual especie, como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.

Artículo 68. Regulación de la Publicidad. Generalidades

1. Publicidad en el ámbito del entorno BIC.

- a) La regulación de la publicidad y señalación afecta a todo el ámbito protegido objeto del entorno BIC, incluidos los edificios catalogados, los edificios no catalogados, los servicios públicos o dotaciones y espacios libres y viarios.

- b) Se permite la publicidad en el ámbito del entorno BIC del presente Plan en los siguientes términos:

- Mediante autorización municipal, la publicidad que se deriva de las actividades cívicas, culturales o eventos festivos, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado durante el plazo acorde con la celebración. superficie que no supere el metro cuadrado y se controle, respecto de su ubicación, la no afección a las visuales hacia los bienes inventariados.

- En los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Monumental, y mediante autorización municipal, se permite la colocación de rótulos que tenga por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
 - El Ayuntamiento podrá delimitar o habilitar las paredes, muros, mamparas o paneles colocados a tal fin, en los que se permita la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales con carácter exclusivo.
 - En las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción, mediante autorización municipal, se permite la instalación de lonas o tejidos protectores de fachadas que sean de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso se permite la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 30 % de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.
- c) No se considera publicidad a los efectos del presente apartados los indicadores y la rotulación que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que se desarrolle en los edificios incluidos en el ámbito. En este caso para el entorno de BIC se establecen las siguientes normas reguladoras que garanticen la integración armónica de estos elementos en los edificios y en el paisaje del conjunto:
- En los edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en los incluidos en el Catálogo dentro del nivel parcial y ambiental se permite la instalación de indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que los rótulos se inserten en los huecos de planta baja, se sitúen en el plano interior del hueco, dejando libres las jambas y los dinteles correspondientes.
 - Los anuncios no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada y se deberán ajustar y adecuar a las condiciones ambientales del entorno, sin que modifiquen sus condiciones de percepción.
 - Su superficie no excederá de un metro cuadrado.

- Además de los anteriores podrán permitirse los indicadores que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de los huecos de planta baja.
 - En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dentro del nivel integral solo podrán permitirse indicadores que se integren formalmente en el acristalamiento de los huecos de planta baja.
- d) Para la instalación de estos elementos en los edificios permitidos se requerirá la solicitud de licencia, para lo que se exigirá la presentación de un proyecto reducido, composición fotográfica u otro sistema de representación en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio y en el entorno en relación con el BIC y su afección.
- e) La publicidad que no reuniese los requisitos anteriores quedará fuera de ordenación desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan Especial de Protección no pudiendo renovar la licencia anual de instalación.
- f) En obras de reforma de edificios con publicidad fuera de ordenación se exigirá su supresión o corrección de acuerdo con la normativa contenida en el presente Plan.
- g) La solicitud de licencia para la instalación de publicidad se considerará obra menor y la instalación sin licencia o el mantenimiento de la misma fuera de ordenación será constitutivo de infracción urbanística, procediéndose acorde con las obras sin licencias.
- h) Para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.
- i) Sin perjuicio de lo anterior, en lo no previsto para el entorno del BIC respecto del régimen de implantación de publicidad en el ámbito del mismo, se estará a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Publicidad del municipio de Valencia.

Artículo 69. Conservación Del Patrimonio Arqueológico. Delimitación del Área de protección arqueológica y regulación de las actuaciones

1. Áreas de protección arqueológica.
- En el plano de ordenación. Niveles de protección Áreas arqueológicas, se define el área de vigilancia arqueológica delimitada en el ámbito de actuación del entorno BIC. La zona definida integra el tejido urbano, el espacio libre público y la alquería de Pallardó hasta el trazado de la línea de la acequia de Rascaña.
2. Actuaciones arqueológicas.
- a) Cualquier actuación arqueológica definida en el artículo 59 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano requerirá, al margen de la

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

correspondiente autorización por parte del Ayuntamiento de Valencia, la autorización expresa de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.

- b) El Ayuntamiento no otorgará licencia municipal alguna para excavación o remociones de tierras con fines arqueológicos sin que previamente se haya acreditado la obtención de la autorización para el desarrollo de estas actuaciones arqueológicas y por parte de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio
 - c) Toda actuación arqueológica que se realice sin la correspondiente autorización, tanto municipal, como autonómica, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad, en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración será considerada ilegal. Tanto la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio, en ejercicio de sus competencias, como el Ayuntamiento de Valencia podrán ordenar en los citados casos la paralización inmediata de la actuación o de la obra, acordando la incautación de todos los objetos y bienes hallados, sin perjuicios de las sanciones que en su caso correspondieran de acuerdo con la normativa aplicable.
3. Actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de obras en áreas de protección arqueológicas o paleontológicas.
 - a) Toda licencia de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en las áreas de protección arqueológica del entorno BIC, exigirá previamente a su concesión la obtención de la correspondiente autorización por parte de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
 - b) La solicitud de autorización de estas actuaciones requiere la aportación de un estudio previo suscrito por técnico competente en el que se justifiquen los efectos que las actuaciones pudieran causar en los restos de esta naturaleza.
 - c) Dicho estudio será remitido por el Ayuntamiento a la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio, para que emita la autorización preceptiva que exige la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural, donde podrá imponer las condiciones a las que deberá ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.
 - d) El Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia autorizando estas actuaciones en las áreas de protección arqueológica sin que previamente se haya obtenido la citada autorización.

e) Los actos de intervención realizados en estas zonas contraviniendo las exigencias previstas en este precepto se considerará ilegales y les resultará de aplicación las previsiones establecidas en el artículo 2.17.

4. Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas fuera de las áreas de protección arqueológica.
 - a) Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas de protección arqueológicas, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo al Ayuntamiento y a la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
 - b) Los trabajos no podrán reiniciarse hasta que los mismos sean autorizados por la Conselleria competente, de conformidad con las previsiones citadas en el artículo anterior.

Capítulo 2. Ampliación del Núcleo Histórico

Sección Primera.- Ampliación Núcleo Histórico Beniferri

Artículo 70. . Ámbito

La Subzona de Ampliación de Núcleo Tradicional de Beniferri está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título ANH-B en el plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 71. Intervenciones admisibles

Las edificaciones en esta zona deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las fichas de las tipologías de referencia del NHT.

En cualquier caso, estas edificaciones deberán adaptarse a las condiciones que se derivan en los artículos siguientes.

Artículo 72. Usos

1. Los usos globales o dominantes de esta Subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a. Terciarios:



- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría b y c (Tco.1b y Tco.1c) edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2, Tre.3, Tre.4)
- b. Industriales y almacenes:
- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
- c. Dotacionales:
- Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinadas a mercados de abastos, mataderos (Dab), cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).
- d. Aparcamientos:
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c)
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par.1d)
 - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
- a. Usos Alm.1a y Alm 1b. Almacenes compatibles con las viviendas
- 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 de los del resto de usos (salvo del Ind. 1).
- La superficie máxima de Alm. 1b será de 300 m².
- b. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda
- 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 de los del resto de usos (salvo del Alm. 1).
- c. Par.1. Aparcamientos de uso público o privado
- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- d. Rcm. Uso residencial comunitario.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- e. Rpf. Uso residencial plurifamiliar o Run. residencial unifamiliar.
- Se trata de los usos globales o dominantes asignados por el plan en este área. Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.
- f. Tco.1a Uso comercial compatible con la vivienda
- Solo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.
- g. , Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera
- Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.
- h. Tof.2, Locales de oficina
- Sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y primera, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- i. Tre.1. Actividades recreativas
- Se admiten en planta baja y planta de semisótano. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja del mismo edificio o de alguno colindante. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- j. Dotacionales:
- Se admiten en planta baja y planta primera. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones, por la Conselleria de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por plaza de maternal o preescolar, de espacio libre vinculado a la guardería.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
PLANOS DE ORDENACIÓN
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
LIBRO V ANEXOS
PERSPECTIVA DE GÉNERO
INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
EDUCACIÓN
INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



Artículo 73. Condiciones de la parcela

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.
 - Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
 - La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
 - Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que sin cumplirlas limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
 - Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
 - Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.
 - Los cerramientos de patios de parcela en caso de existir tendrán una altura máxima de 3 metros si son medianeros con otros patios de parcela privadas y de 4 metros si lindan con calle o espacio público.
- Parámetros de emplazamiento:
 - La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.
 - La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.
 - Respecto a la profundidad edificable, se ajustará a lo definido en los planos de ordenación.
 - No se admitirá ninguna construcción en los patios de parcela
 - Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela deberán tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

Artículo 74. Condiciones de volumen y forma de la edificación

- La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo al cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	4,00
2	7,00
3	10,00

Que se corresponde a la siguiente fórmula

$$Hc = 4,00 + 3,00 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en los planos menos uno. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso a menos de 3,50 m de la cota de referencia, ni a más de 4,00 m en edificios de uso dominante residencial.

No será necesario el enrase de cornisas.

2. Enrase de cornisas

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

- El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano C, según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

- El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.
- Tolerancia de alturas. No se admitirá edificaciones de menor altura de la establecida en los planos.
 - Por encima de la altura decomisa del edificio:
 - Podrán admitirse cubiertas inclinadas a dos aguas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.46, apartado 1 a) de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 metros sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30 por ciento ni superior al 50 por ciento y no podrá tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo

5.46, apartado 4, de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución. Sólo se permitirán huecos en su ejecución en las vertientes no recayentes a las alineaciones exteriores principales y siempre que se separen de las aristas del faldón en que están situados una distancia de al menos 0,80 metros.

En los encuentros en esquina de los planos de fachadas existe una tolerancia, pudiendo aparecer muros testers en las soluciones de cubierta.

- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirán, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, bien directamente a través de huecos en la cubierta según el punto anterior o bien mediante espacios a doble altura, interiores a la vivienda, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. En este último caso, la superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Para garantizar la habitabilidad de estas piezas bajo cubierta, deberán tener una altura libre de 2,50 metros, al menos en la superficie mínima que determina la normativa de habitabilidad, el resto de la plaza podrá reducir su altura según el faldón inclinado.
- Si el uso de la última planta y del desván no fuera el de vivienda, las condiciones de acceso, ventilación y altura reguladas en este artículo serían las mismas que para vivienda.
- c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A las cajas de escaleras y a los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46 de las NN. UU. del P. G. O. U., apartado 2, no se les exige el retiro desde los planos de fachada. No se admitirán, sin embargo, los elementos ornamentales previstos en el apartado 3 del artículo 5.46 de las NNUU del P G O U.

En el caso de las antenas de telecomunicaciones, las medidas que limiten las ubicaciones físicas, las dimensiones de su altura máxima y su retranqueo con respecto a la fachada, deberán contemplar también la viabilidad técnica y económica de localización de la antena. Su ubicación estará supeditada a la cobertura y calidad del servicio al que atiende y tendrá en cuenta tanto los

elementos de las redes de telecomunicaciones existentes como las medidas de servidumbre necesaria para evitar zonas de sombra, y, por tanto, fallos de cobertura y calidad de los servicios.

- d) En cualquier caso, los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.
5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del plan general.
6. Planta baja.
- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,20 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4 metros en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,70 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del P. G. O. U.
- c) No se permite la construcción de entreplantas.
7. Cuerpos y elementos salientes.
- a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- a.1. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
- 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.
- a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 6 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
 - 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.
- b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela o espacio no edificable sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- b1) En cualquier caso:
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera, pero siempre a una altura mínima de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

8. Las determinaciones establecidas en este artículo quedan condicionadas al anexo de referentes del Catálogo de Protecciones del NHT de Beniferri.

Artículo 75. Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con el entorno y con los referentes del Catálogo del NHT de Beniferri.

Artículo 76. Condiciones funcionales de la edificación

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

Artículo 77. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, y en su caso, con patio posterior de parcela libre de edificación.

Artículo 78. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la categoría Rpf y una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción superior a 50 m² en la categoría Rcm
2. Las dotaciones de aparcamientos para otros usos será la determinada en los Art. 5.132 y siguientes del PGOU88.
3. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección Segunda.- Ampliación del Núcleo Histórico de Campanar**Artículo 79. Ámbito**

El Área de ordenanza ANH-C se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en los planos de ordenación.

Artículo 80. Usos

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y, clasificados en el Título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante de este Área es el Residencial unifamiliar (Run) y plurifamiliar (Rpf).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3) y (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.1 c, Alm.2 y Alm.3
 - c) Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din).
 - d) Aparcamientos: Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c). En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par. 1d). Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a este área.
5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1a y Alm.1b.- Almacenes compatibles con la vivienda.
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 de los del resto de usos (salvo del Ind.1). El límite de la superficie máxima para Alm. I b será de 300 m2.
- b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
- 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 de los del resto de usos (salvo del Alm.1).
- c) Par. 1.- Aparcamientos de uso público o privado.
- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- e) Rpf. Uso Residencial Plurifamiliar y Run. Residencial Unifamiliar
- Se trata de los usos globales o dominantes asignados por el Plan en este área. Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.
- f) Tco. Ia y Tco. b.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
- Sólo podrán ubicarse en plantas baja deberán contar con accesos desde la vía pública. El límite de la superficie máxima para el Tco.1b será de 300 m2.
- g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.
- h) Tof.2.- Locales de oficina.
- Sólo podrán ubicarse en plantas, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superior, siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- i) Tre.1 y Tre.2.- Actividades recreativas.
- Se admiten en planta baja y planta. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta algún cuándo se ubiquen piezas habitables residenciales

- en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- j) D.- Dotacionales.
- Se admiten en planta baja y planta primera con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones, por la Conselleria de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por planta de maternal o preescolar. de espacio libre vinculado a la guardería.

Artículo 81. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6x8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros si son medianeros con otros patios de parcela privadas y de 4 metros si lindan con calle o espacio público.
2. Parámetros de emplazamiento
- a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.
- b) Respecto a la profundidad edificable:
- No se limita, pudiéndose ocupar el 100 % de la parcela calificada.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

Artículo 82. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Régimen Urbanístico, y según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
2	7,00
3	10,00

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

- a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja.

- b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.
3. Tolerancia de alturas.
No se admitirá la edificación con menor número de plantas de las establecidas por el Plan Especial, grafiadas en los planos de ordenación.
 4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

- a) La cubierta de la planta superior será inclinada a dos aguas, siendo la línea de cumbrera paralela a la alineación de fachada. No podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 50%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución. En aquellos casos en que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta de la planta baja se podrá resolver con terraza plana con un antepecho máximo de 1 metro.
- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirán, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o

inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, bien directamente a través de huecos en la cubierta según el punto anterior o bien mediante espacios a doble altura, interiores a la vivienda, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. En este último caso, la superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Para garantizar la habitabilidad de estas piezas bajo cubierta, deberán tener una altura libre de 2,50 metros, al menos en la superficie mínima que determina la normativa de habitabilidad, el resto de la plaza podrá reducir su altura según el faldón inclinado.

Si el uso de la última planta y del desván no fuera el de vivienda, las condiciones de acceso, ventilación y altura reguladas en este artículo serían las mismas que para vivienda.

- c) Por encima de la altura de cornisa máxima que se determina se permitirá la constitución de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1 metro la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que en ningún caso podrán rebasar los 2 metros sobre la altura de cornisa.
 - d) Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - c.1) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamientos de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
 - c.2) Los paneles de captación de energía solar.
 - c.3) Antenas y pararrayos.
5. No se permite la constitución de semisótanos. Sí se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.
 6. Planta baja
 - a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del PGOU.
 - c) No se permite la construcción de entreplantas.
 7. Cuerpos y elementos salientes.

- a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
- 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.
- a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 6 metros.:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
 - 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.
- Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- b.1) En cualquier caso:
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.,
8. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera.
9. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones) que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.
10. En este área de ordenanza no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública grafiadas en planos de ordenación. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

Artículo 83. Condiciones funcionales de la edificación

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

Artículo 84. Condiciones estéticas

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, en su caso con patio posterior de parcela.

Artículo 85. Dotación de aparcamientos

1. Se estará a lo previsto en el capítulo quinto del título quinto de las NNUU del Plan General.
2. La composición de los huecos de fachada para la edificación de nueva planta en el caso de que se incorpore la reserva de aparcamiento voluntaria tomará como referencias el modelo tipológico de casa de poble a una «mà».

Capítulo 5.- Unifamiliar en Hilera (UFA-2)

Artículo 86. Ámbito

La Subzona de Unifamiliar en Hilera está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título UFA-2 en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 87. Usos

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación UFA-2.

Artículo 88. Condiciones de la parcela y la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación UFA-2, salvo en los siguientes puntos:

1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación.
2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a lo siguiente:

2 plantas: 7 m

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Capítulo 6.- Ensanche****Artículo 89. Artículo 60. Ámbito**

La Subzona de Ensanche del área Funcional de Campanar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título ENS-1 en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 90. Usos

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1.
2. Será de aplicación el Dictamen 8/2017 (Sesión de 14 de junio de 2017) de la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos relativa a la "Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor".

Artículo 91. Condiciones de la parcela y la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1, salvo en los siguientes puntos:

1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación.
2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 3,15 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en el plano de Parámetros de Edificación menos uno, en edificios de uso dominante residencial.

Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta establecidas en el Código Técnico de la Edificación u otras prescripciones técnicas de obligado cumplimiento de aplicación para el uso a instalar.

Capítulo 7.- Edificación Cerrada de uso Mixto (ECM-PRR11)**Artículo 92. Ámbito**

La subzona de Edificación Cerrada de uso Mixto está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título ECM-PRR11 en el Plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 93. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar (Rpf) para la edificabilidad residencial, sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal y como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.
 - b) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3)
 - Almacenes (Alm.3).
 - c) Dotacionales
 - Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce) e Infraestructuras (Din), excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes) que se consideran expresamente compatibles.
3. El régimen de usos para la edificabilidad terciaria (m²t) prevista en este ámbito será:
 - a) Uso global dominante será el terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal y como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes:
 - b) Usos prohibidos:
 - b.1) Residenciales: Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf).
 - b.2) Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.
 - b.3) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3)
 - Almacenes (Alm.3).
 - b.4) Dotacionales
 - Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce) e Infraestructuras (Din), excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes) que se consideran expresamente compatibles.

4. Se permite cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2 y 3.2. salvo que se manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
- a) Uso Almacén (Alm.1 y Alm.2)
- El uso almacén de categoría Alm. 2 solo podrá ubicarse en plantas bajas o inferiores a la baja. Deberá contar con accesos desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, excepto los de tipo Industrial (Ind) y Terciario (T).
- El uso almacén de categoría Alm.1 se considera compatible con el resto de usos. Los de categoría Alm.1b y Alm.1c deberán contar con accesos independiente del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales y deberán ubicarse en planta baja.
- b) Uso Industrial (Ind.1 e Ind.2)
- El uso Industrial de categoría Ind.1 solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.
- El uso industrial de categoría Ind.2 solo podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo Almacén (Alm) y Terciario (T).
- c) Aparcamiento de uso público y privado:
- Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a)
 - Bajo espacios libres o viarios privados o bajo espacios libres o viario público, a través de autorización administrativa (Par.1b)
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie (Par.1c).
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
 - La categoría de aparcamientos Par.2 (aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías) solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.
- d) Uso comercial
- El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, solo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.

- El uso comercial Tco.2 (superficie de venta mayor de 200 m² construida total inferior a 12.000 m² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales.
 - El uso comercial, si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública, no pudiendo, en este caso, el uso comercial de esta categoría ocupar más que la planta baja y primera.
- e) Actividades recreativas:
- La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con accesos independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se considera compatibles con el resto de uso son residenciales en cualquier ubicación.
 - Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo mixto junto con otros usos no residenciales.
 - Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las siguientes condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas a continuación:
 - En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre.1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.
 - El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1se admitirá en hoteles, aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.
- f) Uso de equipamiento comunitario:
- Se admiten todas las categorías de edificios de uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



- 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 exceptúa los despachos profesionales de medicina 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.
- g) Resto de usos:
No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.
- h) Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto
 - Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aun cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.
 - Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aun cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

Artículo 94. Edificabilidad

La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiados en los planos de ordenación y suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T), lo siguiente:

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
ECM-PRR1_1	466	1.752	436
ECM-PRR1_4	1.825	8.957	739
ECM-PRR1_5	1.313	4.015	1.090
TOTAL	3.604	14.724	2.265

Artículo 95. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados en las manzanas 1 y 5. En manzana 4 se configuran. dos parcelas independientes con carácter de parcela mínima. El tratamiento de la plaza pública semicircular será unitario, tanto en materiales como en altura de cornisa, por lo que el primer proyecto a ejecutar de una de ambas parcelas diseñará el conjunto de este frente, diseño que será vinculante para el otro proyecto exclusivamente en el frente a la citada plaza.
 - b) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud en las manzanas 1 y 5.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8x10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior en las manzanas 1 y 5.
2. Parámetros de emplazamiento. La ocupación de la parcela edificable y resto de parámetros de la edificación se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación salvo modificación a través de Estudio de Detalle.

Artículo 96. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación, con arreglo a la siguiente formula:

$$Hc:4,80 + 2,90 Np$$

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

De aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30
7	22,20
8	25,10
9	28,00
10	30,90

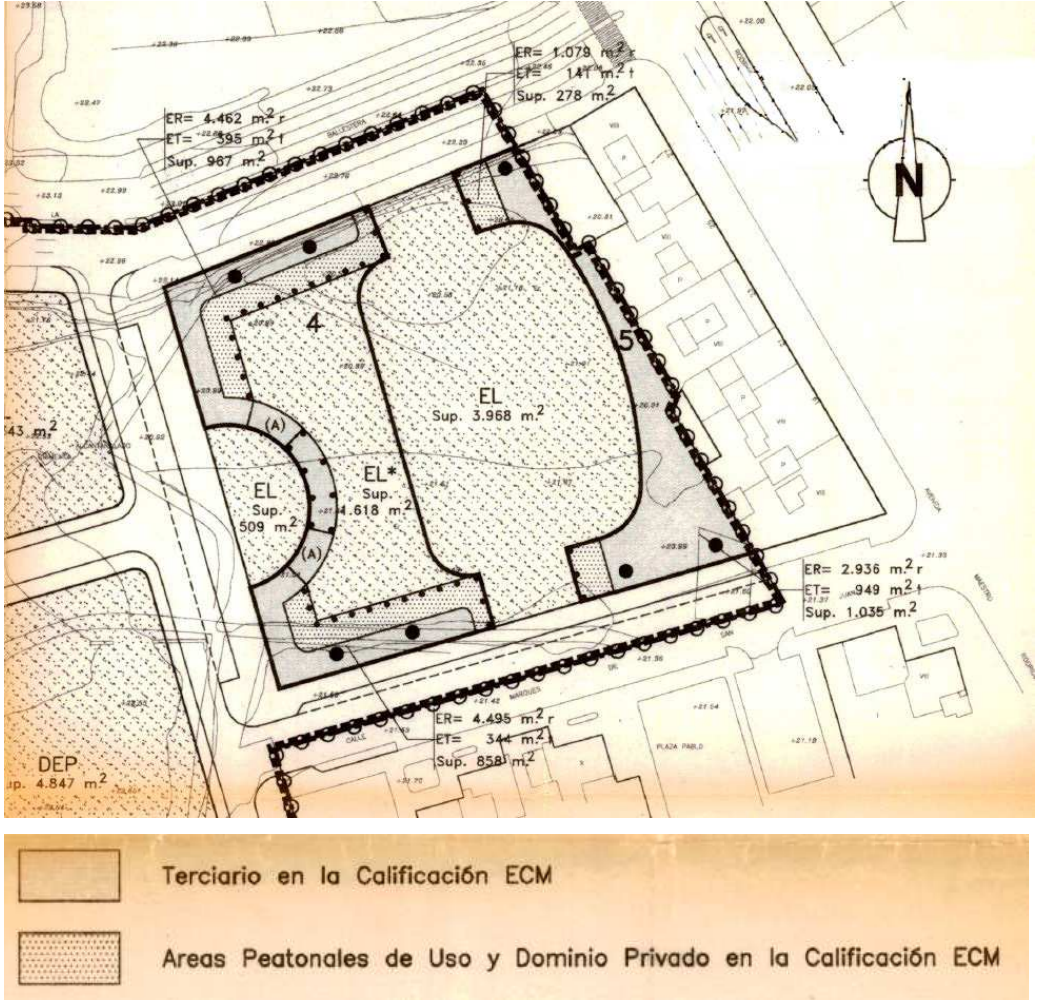


2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial la altura de cornisa se establecerá en función de la fórmula:

$H_c: 4.90 + 3.30 N_p.$

Donde Hc y Np tienen los significados antes señalados.

3. Tolerancia de alturas.
Se admiten la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en los planos de ordenación, debiendo tratarse las mediciones vistas con calidades análogas a fachada.
4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
Se admitirán las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no computarán a efectos de edificabilidad, así como depósitos y otras construcciones e instalaciones previstas en el art. 5.46 de las NN.UU. del Plan General.
5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana. Los semisótanos no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
6. Planta Baja.
a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 m. sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 m. en edificios de uso dominante residencial.
b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.
c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Valencia.
d) Las áreas peatonales de uso y dominio privado en la calificación ECM-PRR11 se configuran como espacios abiertos (porches), por lo que no computarán a efectos de edificabilidad.
e) En esta calificación ECM-PRR se graña en los planos de ordenación del Plan Parcial PRR-11 una subzona destinada a uso exclusivo terciario, que se sitúa en planta baja.



7. Construcciones en patio de manzana.
Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:
- a) Los faldones de las cubiertas planas.
 - b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 m. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. De altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
 - c) Las barandillas de protección
 - d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
 - e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
8. Cuerpos y elementos salientes
a) Sobre la alineación exterior o sobre la alineación de edificación recayente a espacio libre privado se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante, si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 15 cm.

b) Para las definiciones de los anteriores elementos se estará a lo dispuesto en las NN.UU. del Plan General.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente.

9. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores, excepto en las fachadas recayentes a construcción en planta baja que sólo podrán situarse en planta segunda y superiores.
10. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.
11. Se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

Artículo 97. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 98. Dotación de aparcamientos

Será de aplicación el Capítulo 5º (De los locales de aparcamiento de vehículos del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General.

La reserva mínima de aparcamientos a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda.

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

Capítulo 8.- Zona Edificación Abierta**Sección Primera. Ámbito y régimen de usos****Artículo 99. Ámbito**

La Subzona de Ordenación Pormenorizada de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en el plano OP.02:

- a. Edificación abierta. EDA (PGOU 88)
- b. Edificación abierta PRR-14. EDA-PRR14
- c. Edificación abierta PRR-13. EDA-PRR13
- d. Edificación abierta Uso Mixto PRR-12. EAM-PRR12
- e. Edificación abierta Mixta tipo 2. EAM-2
- f. Edificación abierta PRR-1
- g. Edificación abierta de Uso Mixto PRR-11. EAM-PRR11

Se diferencian las siguientes subzonas de calificación urbanística identificadas en el plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas:

- a. Edificación abierta. EDA (PGOU 88)
- b. Edificación abierta PRR-14. EDA-PRR14 (Beniferri)
- c. Edificación abierta PRR-13. EDA-PRR13 (Campanar Norte)
- d. Edificación abierta Uso Mixto PRR-12. EAM-PRR12 (Campanar Sur)
- e. Edificación abierta Mixta tipo 2. EAM-2
- f. Edificación abierta Uso Residencial 1/Terciario 1. ER-1/ET-1_PRR1 (Ademuz)
- g. Edificación abierta Uso Terciario 1/ Residencial 1. ET-1/ER-1_PRR1 (Ademuz)
- h. Edificación abierta Uso Residencial 2. ER-2_PRR1 (Ademuz)
- i. Edificación abierta Uso Terciario 2/ Residencial 1. ET-2/ER-1_PRR1 (Ademuz)
- j. Edificación abierta Residencial 3. ER-3_PRR1 (Ademuz)
- k. Edificación abierta Residencial 4. ER-4_PRR1 (Ademuz)
- l. Edificación abierta de Uso Mixto PRR-11. EAM-PRR11 (Sant Pau)



Sección segunda. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA (PGOU 88).

Artículo 100. Usos

- 1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación EDA.
- 2. Será de aplicación el Dictamen 8/2017 (Sesión de 14 de junio de 2017) de la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos relativa a la “Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor”.

Artículo 101. Condiciones de la parcela y la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación EDA, salvo en lo siguiente:

- 1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación.
- 2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

Hc = 5,30 + 3,15 Np

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en el plano de Parámetros de Edificación menos uno, en edificios de uso dominante residencial.

- 3. Condiciones particulares de los espacios libres privados interiores a manzanas.
 - a) Constituyen los espacios libres privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación.
 - b) Podrán situarse garajes vinculados directamente a los edificios configurantes de la manzana en semisótano o sótano.
 - c) 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. Esta edificabilidad se consumirá de la edificabilidad terciaria que tenga el edificio al que se le vincule el espacio libre en el que se sitúen las instalaciones descritas.

- d) 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.

Sección tercera. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA-PRR14

Artículo 102. Usos

- 1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar (Rpf).
- 2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con vivienda en sus categorías b y c (Tco. 1 b; Tco. 1c) y edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm. 1a y los Alm. 1b hasta 250 m² de superficie.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din), salvo las que se requieran al servicio del sector.
 - d) Aparcamientos:
 - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par. 1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2)
- 3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios):

a) Alm.1. Almacenes compatibles con vivienda.

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

b) Ind. 1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

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

c) Par. 1. Aparcamientos de, uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1 b).

d) Rcm. Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso, pudiéndose ubicar también en planta baja. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se colocarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado a la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas, pudiendo también ubicarse en planta baja. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se colocarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), admitiéndose únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10 por ciento de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.

g) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

h) Tof.2. Locales de oficina.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas piso) se destinan a este uso, pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano.

i) Tre. Actividades recreativas.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), y en edificio aislado únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.

j) D. Dotacionales.

Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.

Artículo 103. Distribución volumétrica de las parcelas resultantes

La distribución del volumen sobre parcela resultante se hará con los siguientes condicionantes:

a) Cuando la manzana sea de propiedad única bastará un anteproyecto unitario que permita la desagregación posterior por fases constructivas. Las licencias de obra sucesivas respetarán el diseño unitario impuesto a las manzanas.

b) Cuando se desee la construcción mediante promociones separadas la distribución de volumen se efectuará a través de un estudio de detalle que abarque toda la manzana, con asignación de la volumetría correspondiente a cada parcela resultante.

Artículo 104. Condicionantes de la parcela

A los efectos de este artículo, se entiende por parcela edificable la parcela resultante que vaya a ser objeto de una promoción unitaria y con proyecto único se disgregue éste en una o varias fases.

1. Parcela mínima edificable:

a) La superficie mínima de parcela edificable en manzanas de uso residencial será de 1.000 metros cuadrados.

b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 15 por 15 metros cuyo lado coincida con la alineación exterior de la manzana, con la alineación de algún vía interior cuyo trazado se encuentre definido en un estudio de detalle aprobado o con los espacios libres de paso definidos en el plan.

2. Parámetros de emplazamiento:

a) La distancia mínima entre la edificación y las alineaciones exteriores, o los espacios libres de circulación interior de la manzana será de 3 metros.

- b) La distancia mínima de las edificaciones a lindes con parcelas edificables distintas será de 6 metros.
- c) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

Artículo 105. Edificabilidad

- 1. El coeficiente máximo de edificabilidad de las manzanas de uso residencial plurifamiliar será de 1,032 m.² t/m.² s.

Forma de computar los coeficientes de edificabilidad.

- a) En cuanto a la superficie y suelo. Se entiende. por parcela neta el conjunto de la manzana, incluidos los espacios libres de tránsito señalados en las manzanas de uso residencial. Se entiende como parcela resultante la parcelación efectiva que finalmente pueda derivarse, bien por subdivisiones de la total parcela neta cuando sea ésta de propietario único, o bien por ser fruto de un trámite reparcelatorio.
- b) En cuanto a la superficie de techo.
 - b.1) No computará como superficie edificada la subterránea destinada a aparcamiento y sus elementos funcionales.
 - b.2) En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.
 - b.3) Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computarán únicamente al 50 por ciento de su superficie.

Artículo 106. Condiciones de volumen y forma de la edificación

- 1. Altura máxima de la edificación
La altura de cornisa, definida ésta como en el plan general, se establece en función del número de plantas que se construyan, con arreglo a la formula siguiente:

Hc = 4,80 + 2,90 Np

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

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno se exigirá el enrase de cornisa en la franja comprendida entre E metros por debajo y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en los planos, siendo Np el número de plantas a edificar sobre la baja:

E = 1+0,10 Np

De acuerdo con la aplicación de la fórmula del número anterior se deduce el siguiente cuadro:

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
2	7,70
3	10,60
4	13,50

- 2. Se permite que las construcciones, total o parcialmente, se escalonen o no alcancen las alturas máximas de cornisa, como tampoco el número de plantas señalado como máximo.
- 3. Construcciones por encima de la altura reguladora.
 - a) Por encima de la altura de cornisa del edificio se admiten cubiertas inclinadas con las limitaciones siguientes:
 - Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada un metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60 por ciento (sesenta por ciento).
 - La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
 - Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al ciento por ciento. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.
 - b) En los casos de cubiertas inclinadas, por encima de la altura total máxima no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y sala de máquinas, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
 - Los paneles de captación de energía solar.
 - Antenas y pararrayos.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

c) Cuando las cubiertas sean planas, se admitirá por encima de la altura de cornisa la construcción de antepechos, cajas de escaleras de acceso y de ascensores, y elementos ornamentales en las mismas condiciones que las establecidas en el plan general.

d) Se admitirán por encima de la altura de cornisa máxima, siempre que no se sobrepasen los 3,50 metros, los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.

4. Construcciones bajo rasante: sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones siguientes:

a) Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50 por ciento de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. En ningún caso se podrán considerar espacios habitables. Cuando los sótanos se destinen a aparcamientos se estará a lo dispuesto bien en la legislación sectorial o en la específica de la ciudad de Valencia.

b) Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50 por ciento de su superficie construida tiene el plano del suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo, la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

El único uso posible de los sótanos y semisótanos, en edificaciones de uso exclusivo residencial, es el garaje y/o trasteros vinculados a las viviendas correspondientes, en las condiciones que señalan las normas de habitabilidad.

Los sótanos destinados a aparcamientos serán de uso comunitario o privativo, y podrán ocupar la totalidad de las parcelas y los subsuelos de los viales privados de circulación. No precisarán la separación a linderos señalado en las presentes normas, siempre que no sobresalgan, de la rasante en fachada. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Planta baja.

Se entiende por planta baja aquella planta en la que, en más de un 50 por ciento de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado

a 1,40 metros sobre aquél. Si la cara superior del pavimento de suelo se situase en alguna porción a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

La planta baja tendrá una altura libre de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establecen en los artículos anteriores. Sobre la alineación de fachada caben únicamente retranqueos siempre que estén contemplados en el proyecto unitario o en el estudio de detalle. En cualquier caso, no se podrá disminuir la distancia señalada como mínima.

7. Vuelos sobre espacios libres privados.

Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el plan y siempre y cuando se respeten las distancias a linderos.

8. Unidades mínimas de proyecto.

Los estudios de detalle señalarán cuál de una promoción única ha de ser el mínimo que pueda ser individualizado en licencias independientes, sin solicitar sucesivas licencias de parcelación.

A estos efectos tendrá prevalencia el primer estudio de detalle que se tramite y apruebe sobre la manzana que corresponda con independencia del propietario que lo solicite.

9. Construcción por fases.

Todo proyecto constructivo que comprenda varias edificaciones podrá ser desagregado por fases a los efectos de solicitar la oportuna licencia, siempre que cada una de las fases cumpla las condiciones respecto a la unidad mínima de proyecto señalada en el artículo anterior y teniendo en cuenta que para que las parcelas puedan dividirse en fases deberá existir un previo proyecto de conjunto en el que vayan señaladas sus zonas comunes privadas (tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, etc.) así como la parte de las mismas que vaya a construirse en cada fase. De no ser así, habrá de solicitarse licencia de parcelación, con asignación de una parcela concreta al edificio que pretenda construirse.



Artículo 107. Espacios libres privados asociados a la edificación.

1. Son aquellos espacios resultantes de la edificación que permanecerán en dominio privado y cuya finalidad es servir como espacios ajardinados o zonas recreativas. Se dividen en dos categorías: a) Aquellos que, siendo privados, están adscritos a una edificación concreta y son de uso privativo de un propietario individual. b) Aquellos que, aun siendo privados, son bienes que han de estar adscritos a una comunidad de propietarios la cual ha de encargarse de su conservación, de acuerdo con unas cuotas de participación. A este tipo pertenecen tanto los viales de acceso privado a los aparcamientos que se abran como consecuencia de los estudios de detalle como los espacios comunitarios destinados a piscinas, áreas de juego, pistas deportivas, jardines, etc..., asociados a varias viviendas.
2. Estos espacios libres están sujetos a las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán realizarse obras e instalaciones que alteren la finalidad básica para la que fueron diseñados.
 - b) Se prohíbe la construcción de frontones o de cualquier otro elemento que interrumpa la visibilidad.
 - c) Los espacios comunes o libres en superficie resultantes de la edificación son indivisibles y esta indivisibilidad se hará constar en la licencia.
 - d) En el caso que se construyan garajes o estacionamientos bajo los espacios libres se estará a lo establecido en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 108. Dotación mínima de aparcamientos.

La reserva de aparcamientos en parcela privada se ajustará a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial si en la parcela sólo se construyen menos de 10, y 1 plaza más, adicional, por cada 10 unidades residenciales completas que se construyan en la parcela.
- No se admite el aparcamiento en el patio o jardín de las viviendas.

Artículo 109. Cerramientos de parcelas.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Artículo 110. Condiciones estéticas.

La configuración de toda la edificación responderá a un concepto unitario y coherente.

Artículo 111. Estudios de detalle.

La ordenación establecida por el plan parcial podrá completarse mediante estudio de detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU. de Valencia, sin que en ningún momento pueda incrementarse el número máximo de plantas asignado por el plan, y con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El estudio de detalle abarcará necesariamente una o varias manzanas completas. Ello tiene la finalidad de prever no sólo el reparto volumétrico sobre las parcelas resultantes sino también la situación y configuración coherente del total de la ordenación. Los estudios de detalle podrán señalar nuevos accesos privados al interior del conjunto edificatorio, siempre que se respete el principio de coherencia anteriormente señalado.
- b) Los estudios de detalle fijarán los espacios libres privados asignados a cada parcela resultante. En ningún caso propondrán la edificación sobre los espacios de circulación señalados en las manzanas y, caso de proponer edificaciones recayentes a ellos, habrán de guardar las mismas distancias a linderos que la establecida para la separación del espacio público.
- c) Como resultado de los estudios de detalle y de la distribución de volúmenes, la edificabilidad sobre parcela resultante podrá ser mayor que el coeficiente de edificabilidad señalado para la manzana. Sin embargo, los coeficientes sobre parcela resultante deberán ser idénticos.
- d) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el plan parcial, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres de tránsito señalados por el mismo.
- e) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en el entorno de los espacios urbanos definidos por el plan parcial.
- f) Cuando por motivos funcionales sea preciso establecer pasos cubiertos en planta baja para el acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie ocupada. En cualquier caso, estos elementos comunitarios no podrán cerrarse o privatizarse.
- g) Podrán realizarse elementos abiertos, como pasos o núcleos verticales de comunicación, que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- h) El estudio de detalle puede proponer la distribución tipológica que se adecue a estas ordenanzas.
- i) En el cómputo de las edificabilidades se estará a lo dispuesto en el artículo referente a la edificabilidad de esta sección.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Sección cuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación****EDA-PRR13****Artículo 112. Usos**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales, grades superficies (Tco.2 y Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo mayor de 1550 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales calificadas como molesta, insalubres, nocivas y peligrosas (Ind.3).
 - Almacenes, limitado a zonas de uso dominantes almacén o industrial (Alm3)
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a infraestructuras (Din), excepto Din.6.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad sin perjuicio de las limitaciones que puedan derivarse de la normativa vigente de protección contra incendios y ordenanzas municipales específicas:
 - a) Alm.1. Almacenes compatibles con vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial, e inferiores a la baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo Ind-1.
 - b) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo Alm-1).

c) Par. 1. Aparcamientos de, uso público o privado. Solo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial, e inferiores a la baja, bajo espacios libres privados.

Al arie libre, sobre la superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento.

También podrán ubicarse en edificios de uso exclusivo.

En los casos en que se construyan aparcamientos bajo espacios libres, deberá garantizarse el ajardinamiento de un mínimo del 60 por ciento de la superficie de espacio libre, mediante una capa vegetal de un espesor mínimo de 1 metro. Sólo se admitirán como construcciones sobre rasante elementos necesarios para los accesos, rampas, conductos de ventilación, etc., con las limitaciones establecidas en el artículo 5.19 y concordantes de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

d) Rcm. Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

Se admite en edificios de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, se situarán por encima de las destinadas a usos no residenciales o residencial comunitario.

f) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que la superficie construida sobre rasante sea no superior a 2.500 m² con una superficie de venta de 2.000 m². Si se ubica en edificio de uso mixto, se situará en planta primera e inferiores, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificios de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán situarse por encima de las plantas destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.2. Locales de oficina.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso deberán situarse por encima de las plantas semisótano e inferiores, por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales y hoteleros.

i) Tre. 1, Tre. 2, y Tre. 3.

Se admiten en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial, y en planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Artículo 113. Condicionantes de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
- La superficie mínima de parcela será de 1.000 m² todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán una longitud mínima de 25 m.

- La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser en toda la profundidad perpendiculares al eje longitudinal de la misma

- En ningún caso, como resultado de la agrupación de bloques de viviendas que resulten posibles mancomunando espacios libres privados, podrán resultar superficies inferiores a la parcela mínima.
2. La ocupación máxima de las parcelas será del 50 por ciento de la superficie total, destinándose el resto a espacio libre privado, garantizando un ajardinamiento no inferior al 60 por ciento de dicho espacio libre.
- La proyección sobre la parcela de los cuerpos sobresaliente computará al ciento por ciento, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.
- Las instalaciones deportivas abiertas no computarán a los efectos de volumen y ocupación.
3. Emplazamiento de la edificación en la parcela:
- La ordenación que se establezca para la parcela no podrá implicar distancias entre cuerpos de edificación que resulten inferiores al 30 por ciento de la menor altura de cornisa de los paramentos enfrentados y en ningún caso inferior a 5 m.
4. Separación a lindes:
- Las edificaciones de la parcela podrán hacer coincidir su línea de edificación con la alineación exterior cuando tengan un máximo de 2 plantas.

- Para alturas comprendidas entre 2 y 6 plantas las edificaciones se retirarán de la alineación exterior una distancia mínima de 3 m. A partir de 6 plantas el retiro mínimo de la alineación exterior será de 6 m.

- La separación de la edificación a los lindes laterales de parcela será igual o superior al 30 por ciento de la altura de cornisa y nunca inferior a 5 m.

- Se exceptúan de las limitaciones anteriores las edificaciones auxiliares necesarias para dotación de servicios comunitarios, como transformadores, redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones, instalaciones de vigilancia, deportivas o de recreo, que tengan una sola planta y una altura de 3,50 m, en cuyo caso podrán adosarse a los lindes de parcela.

5. Cerramientos de parcela:
- Tendrán una altura máxima de 2,20 m, siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 0,90 m de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Artículo 114. Edificabilidad.

Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima para cada uso, tanto residencial como terciario que figura en el plano de ordenación calificación del suelo y estructura urbana y señalada en el cuadro siguiente:

Manzana	Superficie Manzana (m²)	Sup. Techo residencial (m²t)	Sup. Techo terciario (m²t)	Nº máx. vivienda	Coefficiente neto (m²t/m²s)
EDA-PRR13_1	14.526,77	50.843,70	2.245	441	3,50
EDA-PRR13_2	7.586,60	26.553,10	800	230	3,50
EDA-PRR13_3	13.050,85	19.684,97	1.000	171	1,51
TOTAL	35.164,22	97.081,77	4.045	842	2,76

A los efectos de cálculo de la edificabilidad sobre la parcela, no computará la superficie de planta baja diáfana, excepto las ocupadas por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes, escaleras y demás cuerpos cerrados de carácter privativo. Tampoco computarán las plantas semisótano y las superficies bajo cubierta sin uso.

Los cuerpos salientes cubiertos se computarán al ciento por ciento de su superficie cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computarán al 50 por ciento de su superficie.

En caso de escalonamiento de la edificación, el cómputo de la edificabilidad y las limitaciones establecidas en cuanto a separación de cuerpos de edificación se realizarán planta a planta, aunque a los efectos de ocupación en la parcela se computará la superficie de planta con mayor proyección en la parcela.

Proyectos de Edificación.

Tendrán por objeto la definición de las características generales de la edificación precisando su localización y definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser ejecutadas mediante la correcta interpretación de sus determinaciones.

La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un solo edificio de uso mixto o agruparse, bajo cualquier combinación de usos, en dos o más edificios aislados o adosados.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

Podrá utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios sujetándose a las condiciones de compatibilidad de usos establecidos en este plan.

Los proyectos de edificación de cada parcela señalarán la ordenación de la misma, definiendo su situación en la parcela, formando un edificio agrupación de varios, con expresión de sus alineaciones frontales y laterales. Todo ello deberá grafarse en un plano de ordenación de parcela a escala mínima 1:200. Podrán definir una o varias fases de ejecución, siendo exigible el plano de ordenación antes referido para la primera fase de ejecución, debiendo ajustarse las sucesivas fases a las previsiones contenidas en el plano de ordenación originario. Cualquier alteración de dicha ordenación requerirá la formulación de estudio de detalle.

Las fases segunda y siguientes de ejecución que se prevean serán objeto de licencia de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajusta al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

Artículo 115. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. La altura de cornisa se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

Siendo H_c = Altura de cornisa.

Siendo N_p = Número de plantas sobre la baja.

El número de plantas en cada manzana queda definido por la ocupación y la edificabilidad asignada.

A los efectos de consumir la edificabilidad asignada para cada manzana se admiten tantas plantas como sea necesario, en función de la ocupación, hasta un máximo de 15 plantas para las manzanas M-1 y M-2 y de 12 plantas para la manzana M-3.

Los estudios de detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 117 de las presentes normas.

Se permiten cubiertas inclinadas o de directriz curva en aquellos casos que respondan a proyectos unitarios para toda una manzana, ateniéndose a las siguientes condiciones:

- La cumbre no podrá situarse a una cota mayor de 4,50 m sobre la altura de cornisa.
- Los faldones tendrán pendiente única comprendida entre 30 por ciento y ciento por ciento, sin huecos, excepto las correspondientes a patios interiores.

- Les serán de aplicación las limitaciones en cuanto a altura máxima establecidas en el artículo 5.46 de las NN. UU. del plan general.
- No se permite la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.
- No se permite la ejecución de cubiertas inclinadas sobre plantas bajas sobre las que no exista edificación en altura.

2. Planta baja:

La altura de la planta baja vendrá determinada en función de su uso:

- Para usos residenciales: La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 m de la cota de referencia.
- Para usos no residenciales: La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 4,30 m de la cota de referencia, ni a más de 5,30 m de la misma.

Tendrá una altura libre mínima de 3 m, sin perjuicio de las disposiciones específicas para los distintos usos en las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y demás normativa de aplicación.

Podrán construirse entreplantas con las determinaciones contenidas en las ordenanzas generales del plan general.

En aquellos supuestos, en los que por encima del forjado de techo no exista edificación, sólo se permitirán elementos de separación con una altura máxima de 2,20 m. barandillas de protección y elementos de evacuación de humos, ventilación y climatización; en los casos en que se dé un tratamiento ajardinado, una capa de tierra de 40 cm. de espesor.

3. Cuerpos y elementos salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- 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, excepto si el alero procede de cubierta inclinada, en cuyo caso tendrá una longitud máxima de vuelo de 125 cm.
- Cuerpos volados con una longitud máxima de vuelo de 100 cm, siempre que la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada quede compensada con la de retranqueos o entrantes.

En todos los casos la suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes de un mismo plano de fachada no será superior al producto del 50 por ciento de la longitud de la fachada por el número de plantas superiores a la baja.

- Impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Artículo 116. Dotación de aparcamiento

Todas las edificaciones previstas en la subzona, en razón de su uso y localización, dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos.

Los locales o espacios para aparcamiento podrán ubicarse en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en edificios exclusivos, o al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcelas, no sobrepasando el 40 por ciento de la superficie destinada a espacio libre.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

- Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda en la categoría Rpf. por cada 100 m² útiles o fracción superior a 50 m en la categoría Rcm.
- En el resto de usos se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie.
- En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m² se reservará un 2 por ciento de las plazas para minusválido.

Será de aplicación, en general, lo dispuesto en el título quinto, capítulo quinto de las normas urbanísticas del plan general, sin perjuicio de lo estipulado en la legislación específica para cada uso previsto.

Artículo 117. Estudios de detalle.

Los estudios de detalle se formularán para una o varias manzanas completas de las definidas en esta subzona.

Tendrán por objeto prever la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes ordenanzas.

La ordenación que defina el estudio de detalle no podrá implicar distancias entre bloques de edificación que resulten inferiores al 30 por ciento de la menor de las alturas de cornisa, y en ningún caso inferiores a 10 metros.

Cuando la planta baja resulte exenta (salvo zaguanes y accesos) no computará a efectos de edificabilidad, la superficie libre de planta.

El número de plantas queda definido en cada manzana por la ocupación y edificabilidad permitidas.

A los efectos de consumir la edificabilidad asignada a cada manzana, se autorizan un máximo de 15 plantas para las manzanas EDA-PRR13_1 y EDA-PRR13_2 y 12 plantas para la manzana EDA-PRR13_3.

Además de lo expuesto anteriormente, se podrán formular estudios de detalle con objeto de redistribuir la edificabilidad terciaria asignada a cada parcela, efectuando transferencias de aprovechamiento terciario de unas parcelas a otras de la misma manzana, admitiéndose la concentración de dicho aprovechamiento terciario de una sola parcela de la misma, en edificio de uso exclusivo o mixto, siendo en este caso de aplicación las condiciones de compatibilidad de usos establecida en el artículo de usos de esta subzona.

Sección quinta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12

Artículo 118. Usos

1. El régimen de usos correspondientes a la calificación EAM para la edificabilidad residencial será el siguiente:
 - 1.1 El uso global o dominante para la edificabilidad residencial es el residencial plurifamiliar (Rpf).
 - 1.2 Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales de categoría 3 (Tco.3).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3).
 - Usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3)
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din), excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible).
2. El régimen de usos correspondientes a la calificación EAM para la edificabilidad terciaria será el siguiente:
 - 2.1 El uso global o dominante es el Terciario (T)
 - 2.2 Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residenciales:
 - Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf).
 - b) Terciario: Edificios comerciales de categoría tco.3.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

- c) Industriales y almacenes:
- Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.3).
 - Usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3)
- d) Dotacionales:
- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din), excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles salvo que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior al Plan Especial.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios):

a) Uso almacén (Alm.1 y Alm.2).

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

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

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

El uso industrial de categoría Ind.1 sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores. El uso industrial de categoría Ind.2 sólo podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo Almacén (Alm.) y Terciario (T).

c) Aparcamiento de uso público y privado

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres o viarios privados o bajo espacios libres o viarios públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b)
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 % de dicha superficie.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d)

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

d) Uso comercial:

- El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.
- El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m² y construida total inferior a 12.000 m² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública, no pudiendo, en este caso, el uso comercial de esta categoría ocupar más que la planta baja y primera. Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en estas normas.

e) Actividades recreativas:

- La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se considera compatible con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.
- Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.
- Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido siguientes:
 - a) En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre.1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo
 - b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y «pubs», se admite solo en categoría Tre.1. Solo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante Estudio de Detalle o proyecto unitario de la



manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

- f) 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 exceptúa los despachos profesionales de medicina 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.
- g) Resto de usos:
- No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.
- h) Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:
- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aún cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.
 - Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aun cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
EAM-PRR12_1	3.683	8.548,00	1.315,10
EAM-PRR12_2	8.653	19.246,10	2.961,00
EAM-PRR12_3	7.973	17.733,60	2.728,30
EAM-PRR12_4	5.423	12.061,90	1.855,70
EAM-PRR12_5	4.828	10.738,50	1.652,10
EAM-PRR12_6	10.932	24.315,10	3.740,80
EAM-PRR12_7	6.829	15.189,20	2.336,80
EAM-PRR12_8	10.146	22.566,90	3.471,80
EAM-PRR12_9	5.275	11.732,80	1.805,00
EAM-PRR12_10	2.343	5.211,40	801,70
TOTAL	66.085	147.343,50	22.668,30

2. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los artículos 5.22 y 5.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 120. Ocupación de parcela:

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50% de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario de cada manzana o manzanas, pudiendo alcanzarse el 75% de ocupación para aquellas paréelas en que más de 2/3 de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario, requiriéndose en este caso la formulación de Estudio de Detalle para la parcela en que se pretenda alcanzar el 75% de ocupación.
2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

Artículo 121. Parcela mínima.

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m² con las siguientes características geométricas:
 - Su frente mínimo será de 25 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.
 - Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 25 metros de lado.
 - Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 75º con la alineación exterior.

Artículo 119. Edificabilidad

1. La edificabilidad que corresponde a esta calificación se expresan a continuación en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T) máximo para cada manzana:

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

2. Se admitirán parcelas de una dimensión mínima de 400 m² cuando, como resultado de la ordenación de parcela prevista en el artículo 9.5, se agrupe toda o parte de la edificabilidad terciaria de la parcela en un edificio de uso exclusivo terciario. Las reglas de ubicación de este edificio o edificios serán las establecidas para la parcela originaria y no tendrá la consideración de linde lateral la divisoria entre esta parcela menor y la originaria de la que se segrega.
3. En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 30 y 100 m² para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 122. Separación a alineación exterior.

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, la siguiente:
 - a) Hasta 6 plantas inclusive: 3 m.
 - b) Más de 6 y hasta 10 plantas inclusive: 6 m.
2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.

Artículo 123. Accesibilidad de las parcelas.

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 8 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 5 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.
2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 mts.

Artículo 124. Separación a lindes, laterales de parcela.

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a $0'30 \times h$, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.

2. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada una de ellas, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en cada una de ellas se cumpla esta regla de separación.
3. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25% del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 3,25 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

Artículo 125. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a $0,3 \times L$, siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.
2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

Artículo 126. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 10, incluida la planta baja, sin perjuicio de que parte de la planta baja del edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.22.3 de las NNUU del PGOU.
2. Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:



Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5,50
2	8,40
3	11,30
4	14,20
5	17,10
6	20,00
7	22,90
8	25,80
9	28,70
10	31,60

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de estudio de detalle, tal como prevé el artículo 9 de estas ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$H_c = 5,50 + 2,90 \times N_p$

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

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el artículo de Estudios de Detalle de esta subzona. a) de estas ordenanzas.

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

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5,50
2	8,80
3	12,10
4	15,40
5	18,70
6	22,00
7	25,30
8	28,60
9	31,90
10	35,20

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el artículo Estudio de Detalle de esta subzona, la altura de cornisa

máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$H_c = 5,50 + 3,30 \times N_p$

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

4. Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el artículo 5.39 de las NN.UU. del Plan General, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario.

Las alturas de cornisa resultantes de la edificación proyectada con porche o soportales, si el uso dominante de las plantas superiores es residencial, se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$H_c = 7,30 + 2,90 \times N_p$

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

Si el uso dominante de las plantas superiores es terciario, la altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$H_c = 7,30 + 3,30 \times N_p$

Donde Hc y Np tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
- 5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 75% (setenta y cinco por ciento). En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.
- 5.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones:
- a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.
 - b) Deberán estar espacialmente comunicados e integrados a los de la planta inferior desde la cual recibirán acceso.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

c) No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior. A estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 1.80 metros.

d) Se podrán ventilar e. iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernario, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o de sus sistemas mecánicos de aspiración, siempre que su superficie total en cada unidad de vivienda no exceda 60 m². Si se supera esta superficie, los desvanes contarán con iluminación y ventilación independiente de la planta inferior.

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

5.3. En lo no previsto en los anteriores apartados 5.1 y 5.2 se estará a lo dispuesto en el artículo 5.46 de las NN.UU. del Plan General. A efectos de edificabilidad, las construcciones previstas por encima de la altura de cornisa no computarán si se ajustan a las previsiones establecidas en los ya citados apartados 5.1 y 5.2 anteriores, en aplicación de la tolerancia establecida con carácter general en el artículo 5.46.1 de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

6. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44. de las Normas Urbanísticas del Plan General. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de, 1,10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre. En parcelas en que se alcance el 75% de ocupación el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como «Edificación Abierta de Uso Mixto» (EAM), pero los sótanos construidos bajo espacios libres de parcela no podrán ocupar más de un 50% de estos espacios libres. Si se excede de esta proporción, el exceso contará

con capa de tierra vegetal de 60 cm. de espesor, que se podrá situar sobre el forjado de techo del primer sótano.

7. Planta baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU. del PGOU. Se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se estará asimismo a lo que en esas Normas específicamente se regula.

8. Cuerpos y elementos salientes:

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

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.
- Marquesinas. -Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cms.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.
- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1'50 metros.

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

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total. No se permiten cuerpos ni elementos salientes que sobrepasen la alineación exterior de parcela.

Artículo 127. Garajes y construcciones auxiliares.

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m² y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas para las construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio de las ordenanzas de esta subzona. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar

- aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.
- Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en la separación a alineación exterior de esta subzona.
 - Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.
 - Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Artículo 128. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1 metro de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales.

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

Artículo 129. Reserva de aparcamiento.

Será de aplicación el capítulo 5º («De los locales de aparcamiento de vehículos») del título 5º de las Normas Urbanísticas del PGOU. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial. Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de jardines públicos y áreas de juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

Artículo 130. Estudios de detalle.

- Podrán formularse estudios de detalle en la calificación «Edificación Abierta de uso Mixto» (EAM) PRR.12, con estos fines:
 - Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin que pueda sobrepasarse el límite de 10 plantas sobre rasante.
 - Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y terciaria, de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas, de modo que el total de m² edificables del conjunto de las dos parcelas implicadas en el trasvase sea constante y no se incremente con motivo de esta operación. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana, en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación. Esta remodelación no podrá hacerse entre parcelas ubicadas en manzanas diferentes del Plan Parcial.
- El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una manzana en una parcela de esa misma manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial. Cuando este trasvase de edificabilidad se realice entre parcelas de diferentes manzanas se deberá redactar un Plan de Reforma Interior que abarque las manzanas implicadas en la remodelación.
- En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas ordenanzas y con las limitaciones establecidas en los apartados 1 y 2 anteriores.

Sección sexta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-2

Artículo 131. Usos

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



Artículo 132. Edificabilidad.

- La edificabilidad que corresponde a esta calificación se expresan a continuación en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T) máximo para cada manzana:

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
EAM-2.1	3.658	16.461,00	0,00
EAM-2.2	12.365	39.594,00	0,00
TOTAL	16.023	56.055,00	0,00

Artículo 133. Ocupación de parcela.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 134. Parcela mínima

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 135. Separación a alineación exterior.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 136. Accesibilidad de las parcelas.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 137. Separación a lindes, laterales de parcela.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 138. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 139. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes normas urbanísticas.

En particular, para la manzana EAM-2.1:

- El número máximo de plantas sobre rasante será de 15 plantas, incluida la planta baja.
- La altura máxima de cornisa, viene regulada por la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,50 + 3,10 \times Np$$

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

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5,50
2	8,60
3	11,70
4	14,80
5	17,90
6	21,00
7	24,10
8	27,20
9	30,30
10	33,40
11	36,50
12	39,60
13	42,70
14	45,80
15	48,90

- Sobre la altura máxima de cornisa de la edificación de mayor altura se podrá realizar una nueva panta que no podrá rebasar el volumen edificable formado por las pendientes establecidas para las cubiertas inclinadas en las ordenanzas particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes ordenanzas. En cuanto a la edificación de menor altura, dicho número de plantas pasa a ser de dos, con una altura máxima de 6,20 m sobre la cornisa.
- Se admite la realización de entreplantas, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las NNUU del PGOU. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se estará a los que en las Normas específicamente se regula. Las entreplantas realizadas no computarán a efectos de edificabilidad.
- Los elementos salientes tendrán un vuelo máximo de 1,00 m sin sobresalir de las alineaciones exteriores de la parcela.



En particular, para la manzana EAM-2.2:

- 1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 11 plantas, incluida la planta baja, más ático retranqueado y bajo cubierta.
- 2. La altura máxima de cornisa, viene regulada por la siguiente fórmula:

Hc = 5,50 + 3,00 x Np

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

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5,50
2	8,50
3	11,60
4	14,70
5	17,80
6	20,90
7	24,00
8	27,10
9	30,20
10	33,30
11	36,40

- 3. Se admite la realización de entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las NNUU del PGOU. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se estará a los que en las Normas específicamente se regula. Las entreplantas realizadas no computarán a efectos de edificabilidad.
- 4. Los elementos salientes en la documentación gráfica del Estudio de Detalle se define un área de movimiento de los voladizos a partir de la planta 3, de 1,20 m de profundidad, de la que no podrá derivarse un aumento de la superficie construida en cada parcela.

Artículo 140. Garajes y construcciones auxiliares.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes ordenanzas.

En particular, en la manzana EAM-2.1 en la parte del solar liberalizada de edificación se podrán situar los elementos deportivos y de recreo de los futuros edificios, pudiéndose situar estos a distintos niveles. Igualmente se podrán realizar pasajes, zonas apergoladas y

demás elementos similares, los cuales no computarán a efectos de edificabilidad, tal y como se indica en el artículo 5.22 de las NNUU del PGOU.

En la manzana EAM-2.2, en la parte del solar libre de edificación podrá destinarse a instalaciones deportivas, parques de juego, áreas de recreo, etc; así como espacios semicubiertos mediante pérgolas o elementos similares, que no computará a los efectos de edificabilidad, según indica el artículo 5.22 de las NNUU del PGOU.

Artículo 141. Cerramiento de parcela.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes ordenanzas.

Artículo 142. Reserva de aparcamiento.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes ordenanzas.

Para el cumplimiento de la reserva de aparcamientos, se prevé la creación de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela privada. Igualmente se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en las condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR-12 y en artículo 5.44 de las ordenanzas del Plan General.

Sección séptima. Condiciones generales de las subzonas de calificación del Sector PRR-1

Artículo 143. Estudios de Detalle

- 1. Tramitación: Se podrán redactar y tramitar estudios de detalle de manera simultánea a los proyectos de reparcelación y de urbanización.
- 2. Ámbito de los estudios de detalle: Se podrán redactar estudios de detalle para cada manzana completa del presente plan parcial, con las limitaciones que se citan a continuación:
 - En el supuesto de desarrollar un estudio de detalle en la manzana número 1 colindante con la parcela del Palacio de Congresos, se deberá incluir la superficie y edificabilidad de toda la parcela, es decir, el estudio de detalle comprenderá toda la manzana (manzana de forma triangular, con un lado curvo).
 - No se admitirán estudios de detalle sobre áreas parciales de la parcela calificada como ET-1 colindante con el palacio.
 - Para las manzanas número 2 y número 6 por un lado, y la número 5 y la número 11 por otro, del presente plan parcial, los estudios de detalle que

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



- eventualmente se redacten, deberán contemplar y recoger la incidencia que representan en la ordenación de la otra manzana, a fin de garantizar la simetría en la composición urbanística. Con tal fin, la Administración solicitará del titular de la manzana que no se hubiese redactado o presentado estudio de detalle que lleve a cabo la presentación de tal instrumento de planeamiento y, en su defecto, sería redactado por la propia Administración.
3. Número de alturas: El número de alturas máximo a los efectos de redacción del eventual estudio de detalle para las diferentes manzanas, es como sigue:
- Para las manzanas 2 y 6 unitariamente se fija como mínimo el recogido en las presentes ordenanzas de 25 alturas, quedando facultados los estudios de detalle para superar la citada cifra en los edificios-torre que flanquean la entrada al sector.
 - Para las manzanas recayentes a las Cortes Valencianas, números 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12 y 13, el número máximo de alturas a los efectos de la redacción de un estudio de detalle es de quince (15)
 - Para las manzanas números 5 y 11 el número máximo de alturas es de veinticinco (25).
 - Para las manzanas 14 a la 23, ambas inclusive, el número máximo de alturas a los efectos de redacción de estudios de detalle será de ocho (8), incluyéndose en ellas el ático si lo hubiere.
 - Para las manzanas 25 a 28, ambas inclusive, el número máximo de alturas a los efectos de redacción de estudio de detalle será de diez (10).

Sección octava. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-1/ET-1 (PRR-1)

Artículo 144. Localización

La denominación ER-1/ET-1 se corresponde con la de la edificación de las parcelas 7, 8, 9, 10, 12 y 13 del Plan Parcial del Sector PRR-1 Ademúz.

Artículo 145. Usos

1. Usos autorizados: Los usos autorizados son el residencial plurifamiliar (Rpf) y el terciario(T).
2. Se prohíbe expresamente la formación de enclaves comerciales destinados a la venta al por menor, solas o combinadas con usos recreativos (Tco.2, Tco.3 y Tre), cuya superficie total conjugada sea superior a 12.000 m² de techo construido.

3. Se autorizan los usos terciarios denominados Tco.1a y Tco.1b y Tof.2 y hoteleros Tho, según se define en el título 7º artículo 7.5 de las NNUU del PGOU.
4. Las condiciones de distribución de usos:
Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en los apartados anteriores. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.
5. En la manzana 12 se autoriza el uso terciario en locales comerciales independiente con superficie construida no superior a 2.000 m²s.

Artículo 146. Edificabilidad

Las proporciones de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresados en metros cuadrados de techo son:

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²T	m²R
ER-1/ET-1_7	2.364,77	1.900,00	12.006,25
ER-1/ET-1_8	2.364,77	1.900,00	12.006,25
ER-1/ET-1_9	2.364,77	1.900,00	12.006,25
ER-1/ET-1_10	2.364,77	1.900,00	12.006,25
ER-1/ET-1_12	3.289,53	2.200,00	9.800,00
ER-1/ET-1_13	7.694,43	4.100,00	18.260,65

Artículo 147. Alineaciones:

Las edificaciones correspondientes a las manzanas números 7, 8, 9, 10, 12, y 13 consolidan frentes de calle de ejes que forman parte del P. G. O. U.; en este caso, para las edificaciones se fijan retranqueos según el esquema siguiente:

- a) Respecto al frente de la avenida de las Cortes Valenciana, de quince metros para el cuerpo de edificio emergente desde la planta baja, de modo que la distancia entre los edificios de lados opuestos de la citada avenida sea de 110 en todas las plantas.
- b) Para los demás casos, es decir los no recayentes a la avenida Cortes Valencianas, se fijan retranqueos mínimos de 10 m. en los frentes de calles que forman parte de la red Primaria., y de 4 m. a linde de parcela en los frentes que recaen a calles de viario de la red secundaria. Se exceptúa la obligación del

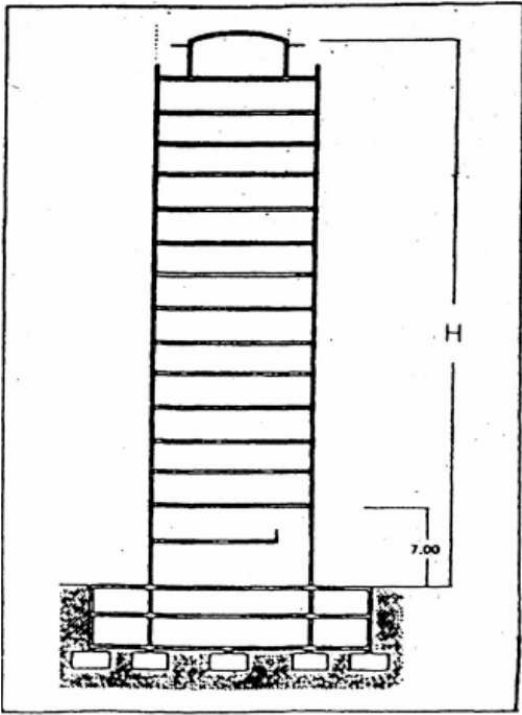


retiro de 4 metros a las calles del viario de la red secundaria en las manzanas 7,8,9 y 10, en donde prevalecerá la alineación grafiada en los planos de ordenación.

c) La alineación de las parcelas de aprovechamiento privado en la e la avenida de las Cortes Valencianas se sitúa a 40 metros del eje de dicha avenida. A partir de esta alineación comienza la propiedad privada, pero se autoriza el uso público de una franja de 2,50 metros hacia el interior de la parcela privada, con la finalidad de aumentar la anchura de la acera, situándose el límite de la acera a 2,50 metros hacia el interior de la manzana, contados desde la alineación de la avenida de Pío XII. No obstante, este uso público en superficie, en el subsuelo, dicha franja podrá utilizarse por la propiedad privada como plantas de sótano hasta la alineación de la avenida Cortes Valencianas.

Artículo 148. Condiciones de volumen

- a) Condición de unitariedad de volumen: Los edificios constitutivos del frente de la avenida Cortes Valencianas, manzanas 7, 8, 9 y 10, deben formar volúmenes unitarios, no autorizándose expresamente su descomposición. Por su parte, los que corresponden a las restantes manzanas, números 5, 12 y 13, podrán descomponer su volumen en cuerpos de edificación separados.
- b) Configuración general del edificio: La planta baja tendrá una altura libre mínima de siete metros. En la citada planta baja podrán construirse forjados intermedios con una superficie equivalente al 75 por ciento de la citada planta baja, siempre que ésta se retranquee del plano de fachada un mínimo de cuatro metros, y ello sin que los mencionados forjados intermedios computen a los efectos de la edificabilidad asignada.
- c) La última planta ocupará sólo el setenta por ciento de la superficie de la planta inmediatamente inferior.
- d) Las partes de la edificación que habitualmente lo coronan (casetones de ascensor, plantas de máquinas, etc.), deberán quedar englobadas como elementos de superestructura en la cubierta de esta última planta, sin más posible acceso que el de mantenimiento. Las condiciones descritas corresponden con un esquema como el de la figura 1.



La profundidad edificable máxima será de 16 m. para los edificios laminares y de 22 para la configuración en torre.

Artículo 149. Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máximo es del 60 por ciento o 0,6. En cuanto a la ocupación en planta de las manzanas 7, 8, 9 y 10 se elimina la obligación del retiro de 4 metros a las calles de la red secundaria y se determina que el edificio resultante tenga una configuración en planta como la grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 150. Número de plantas y alturas de cornisa

Con el fin de explotar por completo la edificabilidad asignada a estas manzanas se prescribe un número máximo de plantas, grafiadas en el plano correspondiente; este número de plantas incluye la baja, teniendo en cuenta las previsiones llevadas a cabo en las condiciones de volumen de las presentes subzona. La altura de cornisa en metros no superará la resultante de la aplicación de la fórmula: $H = 7 + (3,30 \times (N-1))$, siendo N el número de plantas.

Artículo 151. Parcelación interna del área

El objeto de la ordenación es consolidar estas zonas con edificaciones unitarias por su forma geométrica. Ello implica la imposibilidad de recurrir al sistema de medianería. En el caso de las manzanas 7, 8, 9 y 10, la parcela mínima coincide con la superficie de cada una de las manzanas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

En el caso de la manzana 12, no recayentes a la avenida de las Cortes Valencianas, o de superficie superior a 3.000 m², sí es, en cambio, admisible la ejecución por fases de edificios completos, siempre que no se generen medianeras, ni siquiera temporalmente. A los efectos de posibilitar la adjudicación de solares en los oportunos proyectos de reparcelación, se define como parcela mínima aquella que cuenta con 800 m² de superficie y para una ocupación del 60 por ciento.

En la manzana 13 se permite la formación de medianeras, sólo temporalmente, para posibilitar la edificación de bloques lineales en cada una de las manzanas. En la manzana 13 para poder agotar el volumen edificable, el número de plantas será de 13, la profundidad del bloque de 16 metros y la separación a calles del sistema local de 4 metros, tal como se grafía en los planos.

Artículo 152. Reserva de aparcamiento

Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por vivienda, o por cada 100 m² construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un máximo del 5 por ciento de la citada reserva, entendida ésta como parte de la sistematización interna de la parcela.

Artículo 153. Ajardinamiento y vallado de parcelas:

Las manzanas tipo E. R.-1/E. T.-1 que dan frente a la de la avenida Cortes Valencianas no se vallarán, ni se realizará en ellas ningún tipo de cancela. Pero, en cambio, sí se procederá, en el momento de la edificación, al tratamiento urbanístico y pavimentación del ámbito de la propiedad privada con excepción de la franja de 2,50 metros de ampliación de la acera, que será ejecutada por la obra de urbanización del Polígono A correspondiente a la red secundaria.

Sección novena. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-2 (PRR-1)**Artículo 154. Localización**

Las edificaciones correspondientes a la denominación ER-2 se localizan en un número de manzanas grafadas con la notación ER-2 en el plano de ordenación y con los números 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 31.

Artículo 155. Usos

1. Uso global: El uso global dominante es residencial plurifamiliar.

2. Como usos compatibles se admiten actividades terciarias compatibles con las residenciales, en una proporción de aquéllas respecto de éstas no superior a 1/6 del total del techo. Estas actividades terciarias serán del tipo Tco. 1a, Tof. 1 y Tof. 2.
3. Las actividades de tipo terciario compatible se localizarán en la planta baja o la planta primera.
4. Se admiten todos los usos compatibles con vivienda indicados en las Normas Urbanísticas del PGOU para la tipología EDA Edificación Abierta, tanto terciarios como dotacionales (art.6.23).

Artículo 156. Edificabilidad

La edificabilidad se fija para cada una de las manzanas denominadas como ER-2 mediante la asignación de una superficie máxima expresada en metros cuadrados techo, independiente del coeficiente de edificabilidad. La edificación que se ejecute en cada manzana deberá agotar la superficie de techo asignada a la misma en el plan parcial del Sector PRR-1.

Manzana	Superficie edificable de parcela (m ²)	m ² R
ER-2_14	14.269,17	26.504,06
ER-2_15	14.269,17	26.504,06
ER-2_16	1.465,92	5.353,00
ER-2_17	14.269,17	26.504,06
ER-2_18	14.269,17	26.504,06
ER-2_19	1.959,75	5.386,50
ER-2_20	1.959,75	5.386,50
ER-2_21	1.959,75	5.386,50
ER-2_22	1.959,75	5.386,50
ER-2_23	2.700,00	6.534,48
ER-2_31	1.926,11	9.853,03

Artículo 157. Alineaciones:

Las edificaciones correspondientes a estas zonas consolidan manzanas fundamentalmente destinadas a actividades residenciales, en las que la individualidad y la escala menor constituyen objetivos deseables. Por ello, los frentes de calle deben articular los cerramientos, el ajardinamiento interior y la disposición del edificio, fijándose un retranqueo mínimo a linde frontal -calle- de 2 m. y de 4 m. a lindes laterales, quedando el volumen del edificio limitado por éstos y los parámetros de edificabilidad y ocupación en planta.



La línea de edificación de la manzana ER-23, según Estudio de Detalle aprobado se sitúa a 2,00 m de la calle Mariana Alta a 2,90 de la calle Plana Baixa a 11,75 m de la Calle Baix Segura y a 20,10 m de la calle La Safor.

En la parcela ER-2_31 se fija un retranqueo mínimo a linde frontal (calle Reina Violante y calle Padre Barranco de 2,00 m y de 2,50m a la calle Safor.

Artículo 158. Número de plantas y alturas de cornisa:

La altura de la edificación estará entre cuatro (4) y seis (6) plantas para las manzanas números 14, 15, 17 y 18. Para las manzanas 19, 20, 21 y 22, se autoriza un número de plantas de cinco (5) sobre la rasante, teniendo en cuenta que se autoriza en composiciones de varios edificios la utilización de un número de plantas superior o inferior en una planta al fijado más arriba, es decir, cuatro (4) y seis (6) plantas, siempre que no supere la edificabilidad asignada a la parcela o solar.

En la manzana número 16, la edificación cubrirá las medianeras existentes. En la manzana número 23, se autoriza un número de plantas de ocho (8) y en la manzana número 31 se autoriza un número de nueve (9)

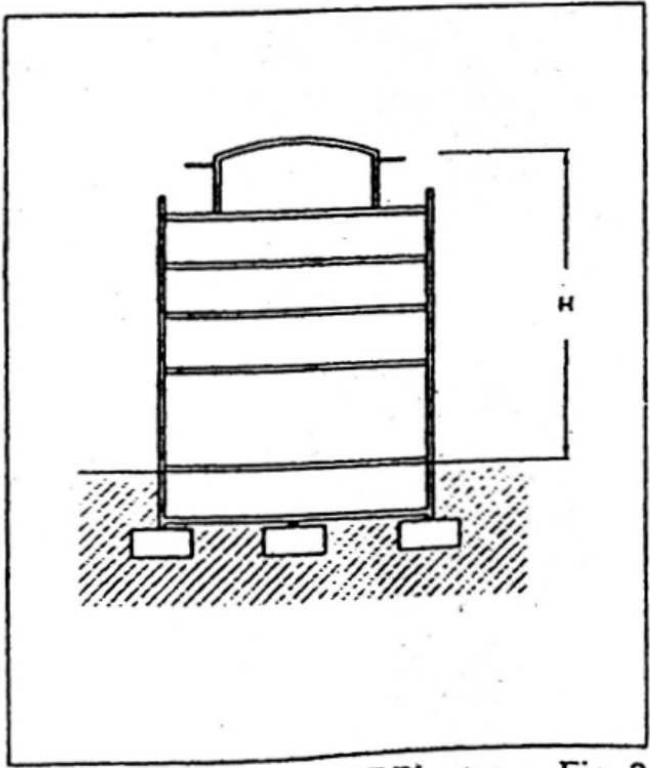
La planta baja tendrá una altura mínima de 4 metros.

La altura de cornisa máxima será: $H = 4 + (3,10 \times (N-1))$, siendo N el número de plantas.

Artículo 159. Condiciones de volumen, profundidad de los cuerpos de edificación.

La última planta se retranqueará del plano de la fachada principal un mínimo de su altura libre, al menos en la mitad de su desarrollo, de modo análogo al caso anterior, formando con ello plantas ático; dado que la altura de comisa se medirá en el arranque del último forjado de cobertura, las plantas ático podrán aprovechar el remanente hasta el máximo de altura de comisa autorizado. Las partes de la edificación que así lo requieran (casetones, plantas de máquinas, etc.), se atenderán a lo regulado para el mismo concepto en la denominación ER-1/ET-I.

Los cuerpos de edificación no superarán la profundidad de 16 m. Las condiciones citadas se corresponden con las de la figura 2.



Artículo 160. Parcelación interna del área:

El deslinde de parcelas en las manzanas de edificación tipo ER-2 se efectuará con la segregación de parcelas y se materializará en lindes constituidos por setos vegetales de ancho mínimo no inferior a 0,50 m., cuyo eje corresponderá a la línea geométrica de la división de solares. Alternativamente se podrá materializar la segregación mediante un linde compuesto por un sendero peatonal privado, provisto de portillos en la alineación de la parcela de un ancho de tres metros, y cuyo eje se hará coincidir con la línea de separación de parcelas. En este último caso, la distancia a lindes mencionada más arriba se reduciría a tres metros, siempre medidos desde el plano del edificio al eje del sendero peatonal; todo ello se recoge en el esquema de la figura 3.

La parcela mínima se fija para las manzanas ER-2 en 600 m².

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

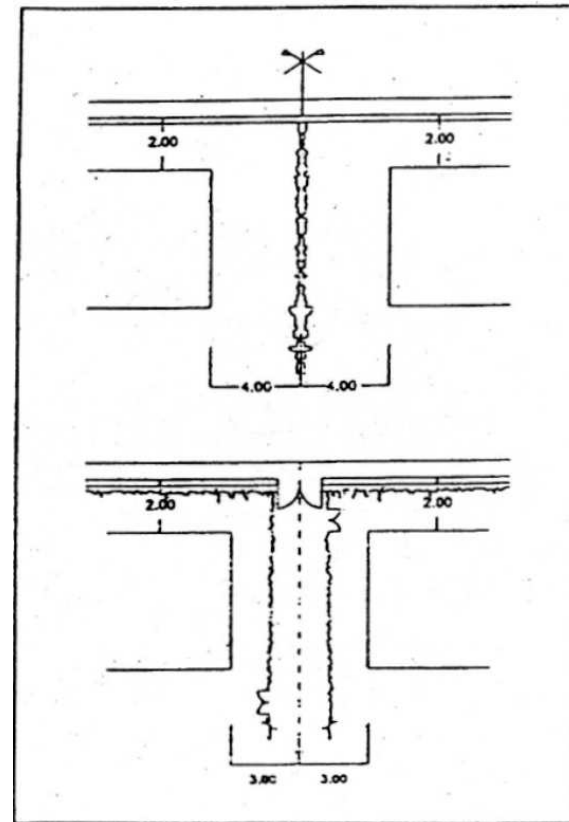
FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Artículo 161. Reserva de aparcamiento**

Se dispondrá una reserva de aparcamiento además de una plaza por vivienda, o por cada 100 m² construidos de local. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano, semisótano o baja del edificio. La planta semisótano se define según lo dispuesto al efecto por el PGOU.

Artículo 162. Ajardinamiento y vallado de parcelas:

Las manzanas de edificación tipo ER-2 se vallarán con cancelas en todo el desarrollo del perímetro correspondiente a alineaciones de fachada y lindes con otras parcelas. En las primeras, dichas cancelas estarán formadas por una base de fábrica cerámica, pétreo o de hormigón hasta un máximo de 0,60 m. de altura, prolongándose desde ésta mediante setos vegetales o sistemas de cierre dotados de cierta transparencia visual, formados por elementos metálicos o pétreos discontinuos, hasta una altura de 1,80 m.; en ningún caso podrán utilizarse materiales que formen pantallas opacas. En los lindes de parcela se deberá recurrir a sistemas mixtos de setos vegetales. En la manzana 3B el vallado se realizará siguiendo esta ordenanza en lo que pueda ser de aplicación.

Artículo 163. Construcciones en la superficie libre de parcela

Podrán autorizarse construcciones destinadas a ajardinamiento (pérgolas, etc.), uso comunitario (piscinas descubiertas, juegos de niños, etc.), así como pequeñas

instalaciones para el mantenimiento del jardín y/o estas construcciones siempre que no excedan del 10 por ciento de la superficie no ocupable, ni de 2,40 m. de altura libre.

**Sección décima. Condiciones particulares de la subzona de calificación
ET-1/ER-1 (PRR-1)****Artículo 164. Localización**

Las edificaciones correspondientes a la denominación ET1/ER-1 se localiza en las manzanas grafiadas con la notación ET-1/ER-1 en el plano de ordenación y con el número 6. La manzana 6 se configura junto a la manzana 2, situada fuera del Área Funcional 4 el acceso desde la autovía de Ademuz. A causa de su ubicación, la composición arquitectónica debe jugar un papel esencial, dado el carácter emblemático que se le atribuyo en el Plan Parcial del Sector PRR1-Ademuz.

Artículo 165. Usos

1. Se autorizan los usos residenciales, terciarios y hoteleros.
2. Se prohíbe expresamente la formación de enclaves comerciales destinados a la venta al por menor, solas o combinadas con usos recreativos (Tco.2, Tco.3 y Tre), cuya superficie total conjugada sea superior a 12.000 m² de techo construido.
3. Condiciones de distribución de usos: Los usos terciarios se dispondrán en las primeras planta a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado. Por encima de este uso vinculante se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del Plan General.

Artículo 166. Edificabilidad

La edificabilidad se fija para la manzana 6 mediante la asignación de una superficie máxima expresada en metros cuadrados techo es la siguiente.

Manzana	Superficie edificable de parcela (m ²)	m ² R	m ² T
ET1/ER-1_6	6.926,15	20.900	3.100,00

Artículo 167. Alineaciones:

En planta baja, se libera de edificación una franja de 6,07 m hasta la línea de límite de parcela. Esta franja de terreno es de titularidad privada, pero de uso público cuya finalidad es la de aumentar la anchura de la acera. Esta franja de terreno, en el subsuelo

podrá utilizarse por la propiedad como plantas de sótano hasta la alineación de la Avenida de las Cortes Valencianas, sin necesidad de concesión administrativa alguna.

El edificio emergente sobre la planta baja se sitúa a 46,07 m del eje de la Avenida de las Cortes Valencianas. La alineación en la calle Camp de Turia se sitúa a 31,70 m del límite de la parcela, de la calle L'Alt Maestrat 5,15 m y de la calle Marina 6,50 m.

Artículo 168. Condiciones de volumen.

1. Número de plantas y alturas de cornisa:
La solución propuesta en el estudio de detalle es la creación de dos unidades edificatorias de 30 y 14 plantas de altura respectivamente, a las que se les confiere el carácter de tipo de torre y edificio adjunto, unidos por un cuerpo igualmente prismático cuadrangular, pero de 7,7 m de lado, destinado a servicios y comunicaciones verticales, cuerpo que se eleva incluso por encima del edificio torre. Ambos se elevan sobre un gran plinto de una única planta de 10 m de altura. La altura libre entre forjados a partir de la planta primera será de 2,85 m para cualquier uso. La determinación sobre la altura libre entre forjados se complementa con dos determinaciones adicionales:
 - El establecimiento de una previsión de altura de cato de forjado de 0,30 m, lo que supone una altura total para cada planta, a partir de la segunda de 3,15 m.
 - El establecimiento de una tolerancia máxima en el aumento de esta altura total para cada planta de aproximadamente un 3%, con lo que la atura total de cada planta podrá oscilar ente un mínimo de 3,15m y un máximo de 3,245 m.
2. La edificación se podrá coronar con observatorio y/o edículos, con el fin de enfatizar el carácter singular de las edificaciones, sin limitaciones de altura y con las limitaciones de superficies establecidas en el plan general.
3. Las alturas de los casetones serán libres pudiendo tener además una altura más de la definida en los planos con el fin de llegar con los ascensores a las cubiertas, observatorios o elementos análogos, así como terrazas de los mismos.
4. Sobre la planta primera y/o segunda podrán emerger casetones de escaleras y ascensores que den servicio a las plantas inferiores destinadas a usos terciarios. Igualmente, en estas plantas se podrán situar piscinas, paddle-tenis, edículos, pérgolas o cualquier otro tipo de elemento abierto sin que computen edificabilidad salvo si están cerrados en más del 50%.
5. Sobre la alineación de fachada definidas en los apartados anteriores, se construirán elementos volados, sin edificabilidad computable, tales como balcones o terrazas, siguiendo en todo caso la definición de envolvente. Se

permite el cerramiento de los espacios volados con elementos ligeros completamente acristalado, sin computar edificabilidad.

Artículo 169. Parcelación interna del área:

El objeto de la ordenación es consolidar esta zona con edificaciones unitarias por su forma geométrica; ello implica la imposibilidad de recurrir al sistema de medianería. La parcela mínima es coincidente para la manzana con la totalidad de la superficie de ésta, y es de 6.926,15 m².

Sí es, en cambio, admisible la ejecución por fases de edificios completos en las manzanas de superficie igual o superior a 3.000 m², siempre que no se generen medianeras, ni siquiera temporalmente.

Artículo 170. Reserva de aparcamiento

Se dispondrá una reserva de aparcamiento demás de una plaza por vivienda, o por cada 100 m² construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano, o baja del edificio no autorizándose en superficie libre de parcela.

Se prevé la construcción de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela privada. Se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en el artículo 5.44 de las Ordenanzas del PGOU.

Artículo 171. Ajardinamiento y vallado de parcelas:

La manzana que da frente a la Avenida de Cortes Valencianas no se vallará ni se realizará en ella ningún tipo de cancela. Pero en cambio se procederá, en el momento de la edificación al tratamiento urbanístico y pavimentación del ámbito de la propiedad privada con excepción de una franja de 2,5 m de ampliación de acera que se ejecutó durante la urbanización del sector.

Sección decimoprimer. Condiciones particulares de la subzona de calificación ET-2/ER-1 (PRR-1)

Artículo 172. Localización

La manzana correspondiente a esta denominación se corresponde con la manzana número 11 del Plan Parcial del Sector PRR-1 Ademúz con la notación ET-2/ER.1, situada en la esquina que configuran la Avenida de las Cortes Valencianas y calle La Safor. El Plan Parcial PRR-1 prevé la ubicación de un centro de actividades comerciales de programa complejo y multiplicidad de locales.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 173. Usos

- 1. Las edificaciones correspondientes a esta denominación albergarán usos terciarios compatibles con el uso residencial.
- 2. Las primeras plantas se destinarán a usos comerciales en las modalidades Tco.1, Tco.2 y Tre siempre que la superficie total conjugada no sea superior a 12.0000 m²t construido.
- 3. Las siguientes plantas se destinarán a uso terciarios del tipo Tof.1, Tof.2. Se autoriza Tho.
- 4. Con estos usos tiene que agotarse el techo de terciario asignado a esta manzana 11. Por encima de este uso terciario vinculante se podrán desinar también a usos terciarios plantas completas del edificio, y por encima de estos últimos podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial, siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del PGOU.

Artículo 174. Edificabilidad

Las proporciones de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresados en metros cuadrados de techo son:

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
ET2/ER1_11	10.424,62	32.100,00	7.900

Artículo 175. Configuraciones admisibles

Son admisibles dos configuraciones para la sistematización de edificios en esta manzana, ambos a desarrollar mediante las siguientes especificaciones:

- 1. Plaza comercial, compuesta por una serie de bloques de edificación laminares, dispuestos en torno a un espacio central vacante que concentra el suelo no ocupado. La ocupación relativa edificios/plaza será de un 65 por ciento/35 por ciento. La superficie de la plaza comercial puede quedar por debajo de la cota de la calle, desde la que se accedería mediante escalinatas o rampas; en este caso puede ejecutarse una planta sótano destinada a uso comercial, sin computar en el volumen señalado siempre que se cumpla lo siguiente:
 - a) Que el acceso a los locales que formen ésta se efectúe desde el espacio central no ocupable definido más arriba, el cual quedaría, por tanto, una altura por debajo de la rasante de la calle.
 - b) Que su superficie no sea superior a 1/15 del aprovechamiento total de la manzana.
 - c) Que la plataforma o espacio central de la manzana se abra directamente a la estación de metro adyacente.

- 2. Edificio unitario: El volumen de la edificación se compondrá de modo que resulten una, dos o tres unidades.

En cualquier caso, habrá un edificio emergente tipo torre. Se podrá establecer conexión entre los volúmenes. En el caso de edificio unitario, éste podrá destinarse en su totalidad a terciario. La línea de edificación de la parcela se situará a partir de 55 metros desde el eje de la Avenida de Cortes Valencianas.

Se podrá redactar estudio de detalle de acuerdo con las especificaciones de las condiciones generales de la subzona del PRR11.

Artículo 176. Altura de cornisa y número de plantas.

En el caso de desarrollarse la solución de un grupo de edificios laminares centrados en tomo a un espacio central, el número de plantas máximo es de quince (15).

Para el caso en que se adopte la solución 2, edificio unitario, el número de plantas máximo es de veinticinco (25), incluyendo un máximo de tres plantas para una eventual plataforma de base.

La altura de cornisa en metros no superará la resultante de la aplicación de la fórmula: $H = 7 + (3,60 \times (N - 1))$, siendo N el número de plantas. No obstante, esta altura podrá modificarse siempre que se justifique adecuadamente a través del oportuno proyecto, en función de los requisitos de funcionalidad y/o estructurales, y siempre que la altura de cornisa resultante de la modificación (H') no supere la anterior más del diez por ciento, como se recoge en la expresión adjunta

$H' \text{ máx} = 1,1 \times H$

Artículo 177. Parcelación interna del área

El objeto de la ordenación es consolidar estas zonas con edificaciones unitarias por su forma geométrica; ello implica la imposibilidad de recurrir al sistema de medianería. La parcela mínima se ordenará y edificará de forma unitaria y su superficie es la de la manzana. Sí es, en cambio, admisible la ejecución por fases de edificios completos, siempre que no se generen medianeras, ni siquiera temporalmente. Las fachadas se dispondrán paralelas a los lados de la manzana, prohibiéndose expresamente los giros de traza. Los edificios podrán, unirse mediante cuerpos de conexión como los descritos en el primer párrafo del artículo de Configuraciones admisibles de esta subzona de las presentes ordenanzas.

Artículo 178. Reserva de aparcamiento

Se dispondrá una reserva de aparcamiento de dos plazas por cada 100 m² construidos de local comercial y más de una plaza por cada 100 m² de apartamentos o de oficinas.

Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano. La superficie libre de la parcela recayente a Cortes Valencianas pude utilizarse para la previsión del acceso a los mismos.

Artículo 179. Ajardinamiento y vallado de parcelas:

No será necesario proceder al vallado de la parcela ni a la colocación de cancelas, pero el espacio entre el edificio y la calle será tratado urbanísticamente y pavimentado con la elevada calidad adecuada al singular destino y ubicación de la manzana. La franja de 2,50 metros de ampliación de la acera será ejecutada por la obra de urbanización del Sector.

Sección duodécima. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-3 (PRR-1)

Artículo 180. Localización

Las edificaciones correspondientes a la denominación E.-3 (edificación de uso residencial privada tipo ER-3) se localizan en las manzanas grafiadas con la notación ER-3 en los planos de ordenación que se corresponden con la manzana 25 del Plan Parcial del Sector PRR-1 Ademúz.

Artículo 181. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

- 1. El uso global dominante es el residencial plurifamiliar
- 2. Se considera uso permitido el uso terciario, en las proporciones que se recogen en la ficha correspondiente del PGOU de Valencia, en sus modalidades Tco. 1 (que incluye Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c); Tho. 1, Tof.1 y Tof.2, como se recogen en el título 7 de las normas urbanísticas del citado PGOU
- 3. Los usos expresamente incompatibles: Se prohíbe expresamente la formación de enclaves comerciales destinados a la venta al por menor, solas o combinadas con usos recreativos (Tco. 2, Tco. 3 y Tre.), cuya superficie total conjugada sea superior a 12.000 m² de techo construido.

Artículo 182. Edificabilidad.

La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiadas expresamente en el plano de ordenación y que suponen, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m² R), lo siguiente:

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R
ER-3_25	6.909,00	19.617,70

Artículo 183. Condiciones de la parcela.

- 1. La superficie mínima de parcela será de 300 m.
- 2. El frente mínimo a vía pública será de 8 m²
- 3. Parámetros de emplazamiento: La ocupación de la parcela edificable y el resto de parámetros de la edificación se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación, salvo modificación a través de estudio de detalle.

Artículo 184. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- 1. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se regulan mediante la normativa de la calificación EDA. del plan general establecida en los apartados 1 al 9 del artículo 6.25 de sus normas urbanísticas.
- 2. Construcciones en patio o espacio libre de parcela:
 - Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc., computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30 por ciento de su longitud.
 - Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.), no computarán a efectos de volumen y ocupación.
- 3. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias:
 - Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1 metros de altura, debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.
 - Cuando aún espacio libre privado de parcela recaigan viviendas que no tengan fachada a un espacio libre público o a un vial público, los cerramientos de parcela contarán, obligatoriamente, con un paso apto para entrada de vehículos de extinción de incendios, de un ancho mínimo de 4 m. y sin limitación de altura. La ordenación del espacio libre privado de parcela permitirá la maniobrabilidad y acceso a la fachada interior de los vehículos de extinción de incendios, con anchura de paso libre de obstáculos de 5 m. y radio de giro mínimo, medido en el eje, de 10 m.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Artículo 185. Otras condiciones funcionales de la edificación.**

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

Artículo 186. Reserva de aparcamiento.

Será de aplicación el capítulo 5.º (De los locales de aparcamiento de vehículos) del título 5.º de las normas urbanísticas del plan general. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de más de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el plan parcial.

Sección decimotercera. Condiciones particulares de la subzona de calificación ER-4 (PRR-1)**Artículo 187. Localización:**

Las edificaciones correspondientes a la denominación ER. 4 se localizan en las manzanas grafiadas con la notación ER-4 en el plano de ordenación con los números 26, 27 y 28.

Artículo 188. Régimen de usos compatibles y prohibidos.

1. El régimen de usos correspondiente a la edificación residencial de tipo ER-4, será el siguiente:
 - a) Uso global o dominante: El uso global o dominante de esta edificabilidad es el residencial plurifamiliar (Rpf.), sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal como se detalla en los apartados 2 y 3 siguientes.
 - b) Usos prohibidos:
 - Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco. 3.
 - Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind. 3) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm. 3).
 - Dotacionales: Usos dotacionales de los grupos Dab., Dce. y Din., excepto Din. 6 (estaciones de servicio de carburantes), que se consideran expresamente compatibles.
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.
3. Condiciones de compatibilidad de usos:
 - a) Uso almacén (Alm. 1. y Alm. 2.)

El uso almacén de categoría Alm. 2 sólo podrá ubicarse en plantas bajas o inferiores a la baja. Deberá contar con accesos desde vía pública y 'núcleos de

comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, excepto los de tipo industrial (Ind.) y terciario (T.).

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

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

El uso industrial de categoría Ind. 1 sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores. El uso industrial de categoría Ind. 2 sólo podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo almacén (Alm.) y terciario (T.).

c) Aparcamientos de uso público o privado:

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres o viario privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par. 1b).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d).
- La categoría de aparcamientos Par. 2 (aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías) sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores.

d) Uso comercial:

- El uso comercial de categoría Tco. 1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.
- El uso comercial de categoría Tco. 2 (superficie de venta mayor de 2.000 m² y construida total inferior a 12.000 m² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública, no pudiendo, en este caso, el uso comercial de esta categoría ocupar más que la planta baja y primera.
- Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido siguientes:
 - En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre. 1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro



superior a 25 dBA 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 dBA medidos a 1,70 m. del suelo.

- El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y pubs se admite sólo en categoría Tre. 1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante estudio de detalle o proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana Excepcionalmente, la categoría Tre. 1 se admitirá en hoteles, aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre. 1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dBA medidos en el punto más desfavorable.

- e) Actividades recreativas:
- La categoría Tre. 1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.
 - Las categorías Tre. 2, Tre. 3 y Tre. 4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.
- f) 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 medicina 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.

- g) Resto de usos: No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.
- h) Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:
- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aun cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.
 - Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aun cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

Artículo 189. Edificabilidad.

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido (m² t) máximo para cada manzana.

Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R
ER-4_26	6.909,00	19.992,10
ER-4_27	6.909,00	19.992,10
ER-4_28	6.909,00	19.992,10

2. La edificabilidad máxima de cada parcelase obtendrá aplicando a su superficie el coeficiente de 2,8936 m²/m². Podrá construirse cualquier edificabilidad inferior a este máximo, no requiriéndose alturas mínimas.
3. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los artículos 5.22 y 5.23 de las normas urbanísticas del vigente PGOU.
4. La regulación de la edificación prevista en las manzanas 26, 27 y 28 se efectuará directamente en el proyecto de obras presentado en solicitud de la licencia.

Artículo 190. Ocupación de parcela.

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50 por ciento de la parcela edificable correspondiente.
2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**Artículo 191. Parcela mínima.**

- Se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m² con las siguientes características geométricas:
 - Su frente mínimo será de 25 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.
 - Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 25 metros de lado.
 - Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 75° con la alineación exterior.
- En cada una de las manzanas de edificación residencial del tipo E. R.-4 se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 30 y 100 m² para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas.
- Excepcionalmente podrán admitirse parcelas de menor tamaño destinadas íntegramente a caseta para centro de transformación, a ubicar a través del proyecto de reparcelación correspondiente.

Artículo 192. Separación a alineación exterior.

- Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, hasta el número máximo de plantas autorizado, en los frentes de manzana recayentes a la prolongación de la avenida Maestro Rodrigo y calle paralela a ella que limita las manzanas al oeste.
- Para garantizar la homogeneidad de la edificación recayente a la avenida de Maestro Rodrigo se aplicarán las siguientes reglas:
 - En las parcelas que tengan frente a la avenida de Maestro Rodrigo, la edificación deberá situarse sobre la alineación de dicha avenida, sin retiro alguno.
 - Para la edificación que se sitúe sobre la avenida de Maestro Rodrigo, será admisible únicamente una tolerancia de dos plantas menos que las máximas autorizadas.
- En las calles perpendiculares a la prolongación de la avenida de Maestro Rodrigo podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, la siguiente:
 - Hasta 6 plantas inclusive: 3 m.
 - Más de 6 y hasta 10 plantas inclusive: 6 m.

Artículo 193. Accesibilidad de las parcelas.

- En el caso de que el acceso a parcelase realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 8 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 5 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.
- En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente estudio de detalle o proyecto de edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 m.

Artículo 194. Separación a lindes laterales de parcela.

- La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a 0,30×h, siendo h la altura de comisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.
- En el caso de edificación escalonada esta reglase aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada una de ellas, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en cada una de ellas se cumpla esta regla de separación.
- Podrá adosarse edificación a linde lateral mediante la creación de medianera cuando medie acuerdo entre dos propiedades colindantes y se garantice que esta medianera quedará oculta de la vía pública al realizarse la edificación. Este acuerdo se plasmará en escritura pública que acompañará a la primera de las licencias solicitadas y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25 por ciento del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 4 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

Artículo 195. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

- La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a 0,3×L, siendo L la altura de comisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen

los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

Artículo 196. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se regulan mediante la normativa de la calificación EDA del plan general establecida en los apartados 1 al 9 del artículo 6.25 de sus normas urbanísticas.
2. Semisótanos y sótanos:
- a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44 de las normas urbanísticas del plan general. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2,20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3,30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50 por ciento de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.
- b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como edificación residencial tipo ER-4, pero los sótanos contruidos bajo espacios libres de parcela no podrán ocupar más de un 50 por ciento de estos espacios libres. Si se excede de esta proporción, el exceso contará con capa de tierra vegetal de 60 cm. de espesor, que se podrá situar sobre el forjado de techo del primer sótano.
3. Planta baja y entreplanta:
- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del plan general.
- Se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las normas urbanísticas del plan general. Cuando esta planta baja

se destine a local de aparcamientos se estará asimismo a lo que en esas normas específicamente se regula.

Artículo 197. Garajes y construcciones auxiliares.

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m² y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.
2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo de accesibilidad de la parcela de esta subzona de las presentes ordenanzas.
3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc., computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30 por ciento de su longitud.
4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.), no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Artículo 198. . Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias.

1. Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1 metros de altura, debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.
2. Cuando aún espacio libre privado de parcela recaigan viviendas que no tengan fachada a un espacio libre público o a un vial público, los cerramientos de parcela

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

contarán, obligatoriamente, con un paso apto para entrada de vehículos de extinción de incendios, de un ancho mínimo de 4 m. y sin limitación de altura. La ordenación del espacio libre privado de parcela permitirá la maniobrabilidad y acceso a la fachada interior de los vehículos de extinción de incendios, con anchura de paso libre de obstáculos de 5 m. y radio de giro mínimo, medido en el eje, de 10 m. Artículo

Artículo 199. Reserva de aparcamiento.

Será de aplicación el capítulo 5.º (De los locales de aparcamiento de vehículos) del título 5.º de las normas urbanísticas del plan general. La reserva se efectuará en planta baja, semisótano o sótano, no pudiendo utilizarse como aparcamiento al aire libre los espacios libres privados de las parcelas. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de más de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el plan parcial del Sector PRR-1 Ademuz.

Sección decimocuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR11**Artículo 200. Usos**

1. El uso global o dominante de la edificabilidad Residencial es el Residencial Plurifamiliar (Rpf), sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal y como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.
 - b) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3)
 - Almacenes (Alm.3).
 - c) Dotacionales
 - Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce) e Infraestructuras (Din), excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes) que se consideran expresamente compatibles.
3. El régimen de usos para la edificabilidad terciaria prevista en ellas será:
 - a) Uso global dominante será el terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal y como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes:
 - b) Usos prohibidos:

- Residenciales: Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf).
- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.3.
- Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3)
 - Almacenes (Alm.3).

- Dotacionales

- Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce) e Infraestructuras (Din), excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes) que se consideran expresamente compatibles.

4. Se permite cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2 y 3.2. salvo que se manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

- i) Uso Almacén (Alm.1 y Alm.2)

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

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

- j) Uso Industrial (Ind.1 e Ind.2)

El uso Industrial de categoría Ind.1 solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.

El uso industrial de categoría Ind.2 solo podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo Almacén (Alm) y Terciario (T).

- k) Aparcamiento de uso público y privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a)
- Bajo espacios libres o viarios privados o bajo espacios libres o viario público, a través de autorización administrativa (Par.1b)



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
- La categoría de aparcamientos Par.2 (aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías) solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.
- l) Uso comercial
 - El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, solo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.
 - El uso comercial Tco.2 (superficie de venta mayor de 200 m² construida total inferior a 12.000 m² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública, no pudiendo, en este caso, el uso comercial de esta categoría ocupar más que la planta baja y primera.
- m) Actividades recreativas:
 - La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con accesos independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se considera compatibles con el resto de uso son residenciales en cualquier ubicación.
 - Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo mixto junto con otros usos no residenciales.
 - Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las siguientes condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas a continuación:
 - En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre.1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.
 - El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante proyecto unitario de la manzana, la implantación de un

complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

- n) 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 exceptúa los despachos profesionales de medicina 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.
- o) Resto de usos:
 - No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.
- p) Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto
 - Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aun cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.
 - Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aun cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

Artículo 201. Edificabilidad

- 5. La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiados en los planos de ordenación y suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T), lo siguiente:



LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
PLANOS DE ORDENACIÓN
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
LIBRO V ANEXOS
PERSPECTIVA DE GÉNERO
INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
EDUCACIÓN
INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
EAM-PRR11_1	5.862	16.054	2.470
EAM-PRR11_2	6.754	18.497	2.846
EAM-PRR11_3	9.311	25.500	3.923
TOTAL	21.927	60.051	9.239

6. La edificabilidad de cada parcela se obtendrá aplicando los siguientes coeficientes de edificabilidad unitaria a su superficie:
- Edificabilidad residencial: 2.7387 m²/m²
 - Edificabilidad terciaria: 0.4213 m²/m²
 - Edificabilidad total: 3,1600 m²/m²

Artículo 202. Ocupación de Parcela

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 50% de la parcela edificable correspondiente. Este porcentaje podrá incrementarse, excepcionalmente, en las parcelas en que se concentre el uso terciario, pudiendo alcanzarse el 75% de ocupación para aquellas parcelas en que más de 2/3 de la edificabilidad proyectada sea de uso terciario.
2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

Artículo 203. Parcela mínima

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m² con las siguientes características geométricas:
 - Su frente mínimo será de 25 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.
 - Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un círculo de 25 metros de diámetro.
 - Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 75° con la alineación exterior.
2. Se admitirán parcelas de una dimensión mínima de 300 m² cuando, como resultado de la ordenación de parcela, se agrupe toda o parte de la edificabilidad terciaria de la parcela en un edificio de uso exclusivo terciario. Las reglas de ubicación de este edificio o edificios serán las establecidas para la parcela originaria y no tendrá la consideración de linde lateral la divisoria entre esta parcela menor y la originaria de la que se segrega.

3. En cada una de las manzanas calificadas EAM-PR11 se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 30 y 100 m² para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Edificación de la parcela en que se ubique, de la que podrá segregarse simultánea o posteriormente.

Artículo 204. Separación a alineación exterior

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas y sin perjuicio de los dispuesto en el apartado 3 siguiente, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, la siguiente:
 - a) Hasta 6 plantas inclusive 3m.
 - b) De 6 hasta 10 plantas inclusive: 6 m
 - c) Más de 10 plantas 9m.
2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.
3. Excepcionalmente, y debido a la mayor anchura del viario, podrá adosarse edificación a la alineación exterior sin retiro alguno y sin limitación en cuanto al número de plantas, en los frentes de las manzanas 1, 2 y 3 recayentes a la calle Hernández Lázaro, en los frentes de las manzanas 1 y 2 recayentes a la Avenida de Tamarindos y en el frente de la manzana 3 recayente a la Avenida de Manuel de Falla, todo ello sin perjuicio del simultáneo cumplimiento de los retiros previstos en el apartado 1 para el resto de calles.

Artículo 205. Accesibilidad de las parcelas

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 10 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 6 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad y el cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios en cuanto al acceso de vehículos de extinción.
2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 m.

Artículo 206. Separación a lindes laterales de la parcela

- 1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a 0.30 x h., siendo h la altura, de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.
- 2. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada una de ellas, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en cada una de ellas se cumpla esta regla de separación.
- 3. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones no residenciales como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25% del linde al que se adosa. Estas edificaciones adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 4,00 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela recayente a vía pública.

Artículo 207. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.

- 1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a 0,3 x L, siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados. descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.
- 2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

Artículo 208. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- 1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, será de 10 y en la manzana3, en el ámbito indicado en el plano de ordenación será de 16 plantas.
- 2. Las alturas de cornisa máxima, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5,50
2	8,40
3	11,30
4	14,20
5	17,10
6	20,00
7	22,90
8	25,80
9	28,70
10	31,60
11	34,50
12	37,40
13	40,30
14	43,20
15	46,10
16	49,00

La altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$H_c: 5,50 + 2,90 N_p$

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

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

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	5,50
2	8,80
3	12,10
4	15,40
5	18,70
6	22,00
7	25,30
8	28,60
9	31,90

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



10	35,20
11	38,50
12	41,80
13	45,10
14	48,40
15	51,70
16	55,00

La altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c: 5,50 + 3,30 \times N_p$$

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

- 4.- Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 5.39 de las NN.UU. del Plan General, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario.

Las alturas de cornisa resultantes de la edificación proyectada con porche o soportales, si el uso dominante de las plantas superiores es residencial, se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c: 7,30 + 2,90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima, expresada en metros y N_p del número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Si el uso dominante de las plantas superiores es terciario, la altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c: 7.30 + 3.30 \times N_p$$

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

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

5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y

patios, formen una pendiente del 75% (setenta y cinco por ciento). En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

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

- a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.
 - b) Deberán estar espacialmente comunicados e integrados a los de la planta interior desde la cual recibirán acceso.
 - c) No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior. A estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 1,80 metros.
 - d) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernarios, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.
- Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o de sus sistemas mecánicos de aspiración, siempre que su superficie total en cada unidad de vivienda no exceda 60 m². Si se supera esta superficie, los desvanes contarán con iluminación y ventilación independiente de la planta inferior.
- e) Quedan específicamente prohibidas configuraciones espaciales que supongan la creación de una planta cerrada con acceso exclusivo independiente.

5.3. Además de las construcciones antes señaladas, se admitirán, con carácter general, los elementos previstos en el art. 5.46 de las NN.UU. del Plan General.

- ## 6. Semisótanos y sótanos

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44. de las Normas Urbanísticas del Plan General. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2,20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3,30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 4 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que



aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

En parcelas en que se alcance el 175% o de ocupación, , el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM), pero los sótanos construidos bajo espacios libres de parcela no podrán ocupar más de un 50% de estos espacios libres. Si se excede de esta proporción, el exceso contará con capa de tierra vegetal de 60 cm. de espesor, que se podrá situar sobre el forjado de techo del primer sótano.

7. Planta Baja y entreplanta.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del Plan General. Se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se estará asimismo a lo que en esas Normas específicamente se regula.

8. Cuerpos y elementos salientes

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm
- Marquesinas
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,50 m.

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

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

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

Artículo 209. **Garajes y construcciones auxiliares.**

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m² y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.
2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general.
3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.
4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Artículo 210. **Cerramiento de parcela.**

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2.00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1,00 metros de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

Artículo 211. **. Dotación de aparcamientos**

Será de aplicación el Capítulo 5º (De los locales de aparcamiento de vehículos del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

En esta zona podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela con una ocupación máxima del 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

La reserva mínima de aparcamientos a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda.

Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Áreas de Juego de esta zona 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.

Artículo 212. Estudios de detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma o diferente manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y/lo terciaria, de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción, en idéntica cuantía, de la edificabilidad global de otra u otras parcelas.

En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana o manzanas en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación y requerirá acuerdo expreso entre los propietarios de las parcelas objeto de la remodelación pretendida.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una o más parcelas, de la misma o diferente manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios en el ámbito del Sector PRR-11. Esta concentración de edificabilidad terciaria, podrá llegar a configurar una manzana completa para uso terciario, pero sujeta a las limitaciones de usos establecidas en esta subzona. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial del Sector PRR11.

Esta remodelación de volúmenes requerirá acuerdo expreso entre los propietarios de las parcelas objeto de la remodelación pretendida.

Capítulo 9.- Terciario**Sección primera. Ámbito y régimen de usos****Artículo 213. Ámbito**

La subzona de Ordenación Pormenorizada de Terciario está constituida por un conjunto de áreas expresamente grafiados con el título TER en el Plano de Zonas de Ordenación Pormenorizada.

Se diferencian las siguientes subzonas de calificación urbanística identificados en el plano de Calificaciones Urbanísticas:

- a) Terciario 2B
- b) Terciario 3
- c) Terciario 3B
- d) Terciario 4
- e) Terciario 4A

Artículo 214. Usos

- 1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo sexto las NNUU del PGOU de Valencia vigente en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación Terciario (TER).

Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-2 grado B**Artículo 215. Usos**

- 1. Corresponde con los suelos calificados con calificación TER-2 grado B en los planos de ordenación.
- 2. Se estará a lo dispuesto en la sección Tercera del Capítulo Sexto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan general de Valencia en lo que resulte aplicable a la subzona TER-2 de grado B, salvo en los siguientes puntos:
 - a) Toda referencia al Plano B se entenderá referido a los planos de ordenación del presente Plan Especial.
 - b) En el ámbito APD "Manuel de Falla" se complementa con la ficha de gestión establecida en este Plan Especial del Área Funcional 4

Artículo 216. Ámbito

- 1. Corresponde con las parcelas calificadas TER-3 en los planos de ordenación.
- 2. Se estará a lo dispuesto en la sección Tercera del Capítulo Sexto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan general de valencia en lo que resulte aplicable a la subzona TER-3, salvo en los siguientes puntos:
 - c) Toda referencia al Plano B se entenderá referido a los planos de ordenación del presente Plan Especial.
 - d) Tolerancia de alturas: cabe edificar sin necesidad de colmatar la altura máxima establecida en la ordenación, al no regular el planeamiento en esta calificación un régimen expreso de tolerancia de altura mínima, estando a lo indicado en el art. 5.34.3 de las Ordenanzas Generales de la Edificación.
 - e) Ocupación de parcela edificable: será admisible que la ocupación de la parcela no se produzca al cien por cien por la edificación, pudiendo ocuparse el resto con elementos al servicio de la edificación principal terciaria (aparcamientos, espacios libres, áreas de juegos, jardines, etc.), siempre que los lindes de la actividad coincidan con las alineaciones establecidas en el plano C del PGOU, debiéndose realizar algún tipo de cierre sobre ellos.

Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-3b

Artículo 217. Ámbito

- 1. Corresponde con la parcela calificada TER-3b en los planos de ordenación, definidos por el Plan Parcial del Sector PRR-14 de Beniferri. Dicha manzana contempla a su vez de dos usos diferenciados, Terciario Comercial (Tho) y el uso Din-6, en cuanto que es un uso compatible con aquel circunscrito a la parcela grafiada en el plano, ubicado en la rotonda del encuentro con la Autovía de Ademúz.

Artículo 218. Características generales

- 1. La zona de Terciario 3 grado B se regula por lo dispuesto en los Planos de Ordenación, así como en las presentes Normas Urbanísticas, en donde se establece la parcelación prevista, las alineaciones tanto exteriores como interiores, así como los Parámetros Urbanísticos que le sean de aplicación.
- 2. El volumen de la edificación será el establecido en los planos de ordenación.
- 3. Usos. Se estará a lo establecido en el Plan General para las subzonas TER-3 Enclave Terciario.

- 4. Para la reserva de aparcamientos, se estará a lo dispuesto en la modificación del PGOU aprobada por el pleno municipal de fecha 26/5/2022.

Artículo 219. Condiciones específicas

- 1. Parcelación y Edificabilidad:
Se mantienen las parcelas y la edificabilidad incluidas en el planeamiento vigente. El coeficiente máximo de edificabilidad neta para la totalidad de la manzana de uso terciario será de1, 0883 m²t/m², de los que corresponden al terciario comercial (Tco) 12.646 m²t y 300 m²t al uso compatible de estación de servicio (Din-6)
La edificabilidad terciaria se divide en función de las parcelas resultantes:

Parcela	Superficie parcela (m²)	m²T
Parcela 1 Casino	2.094,50	1.397,76
Resto Parcela 1	3.728,50	7.128,24
Parcela 2	1.094,50	1.621,00
Parcela 3	1.249,50	2.499,00
Parcela 4 (Gasolinera)	3.729,00	300,00



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA2. Condiciones de volumen y forma:

La edificación se atenderá a los siguientes criterios:

- Las condiciones de volumen y forma serán las establecidas en los planos correspondientes.

3. Alineaciones

Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación.

4. Cota de Referencia:

Se establece como cota de Referencia la obtenida en el punto medio de cada lado en función del desnivel correspondientes a cada uno de los parámetros de fachada.

Se tendrá en cuenta, en cualquier caso, las características del tipo de edificación, de su uso, así como al de las condiciones de accesibilidad, especialmente para facilitar la movilidad tanto en el exterior como en el interior de los minusválidos.

5. Condiciones de Volumen y alturas

- Planta baja: La altura máxima de la planta baja será de 5,70 m. Las entreplantas serán las establecidas en el PGOU.

- Edificaciones por encima de la Planta baja:

- a) La máxima altura de cornisa de edificación se establece en función del número máximo de plantas establecidas en el correspondiente plano de alturas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc: 5,70 + 4,20 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

Se permite la edificación de una planta de ático de 3 metros de retranqueo y tratamiento morfológico, cromático y visual, neutro. Dicha planta estará incluida en el cómputo total de la edificabilidad establecida por estas normas.

- b) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la altura máxima de cornisa. Por el contrario, se autorizan los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, siempre que no sobrepasen los 3,50 m, sobre la altura de cornisa, salvo que sus características funcionales demanden mayor altura y así se justifique y con un tratamiento morfológico, cromático y visual, neutro.

- c) No cabrá realizar vuelo alguno, sobre la alineación exterior. Se podrá rebasar la alineación interior con elementos e instalaciones de comunicación vertical, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad total de la parcela.

- d) Se permite en las terrazas la construcción de piscinas, así como la instalación de los elementos necesarios para su uso como cafetería, bar,

barbacoa, etc, siempre que se cumplan las condiciones técnico-jurídicas vigente y se cumplimente en particular lo establecido sobre los niveles sonoros regulados en el artículo 220 de las presentes normas.

Artículo 220. Sótanos y semisótanos

Se estará a las condiciones que para ello se establecen en las NNUU del PGOU.

Artículo 221. Niveles sonoros

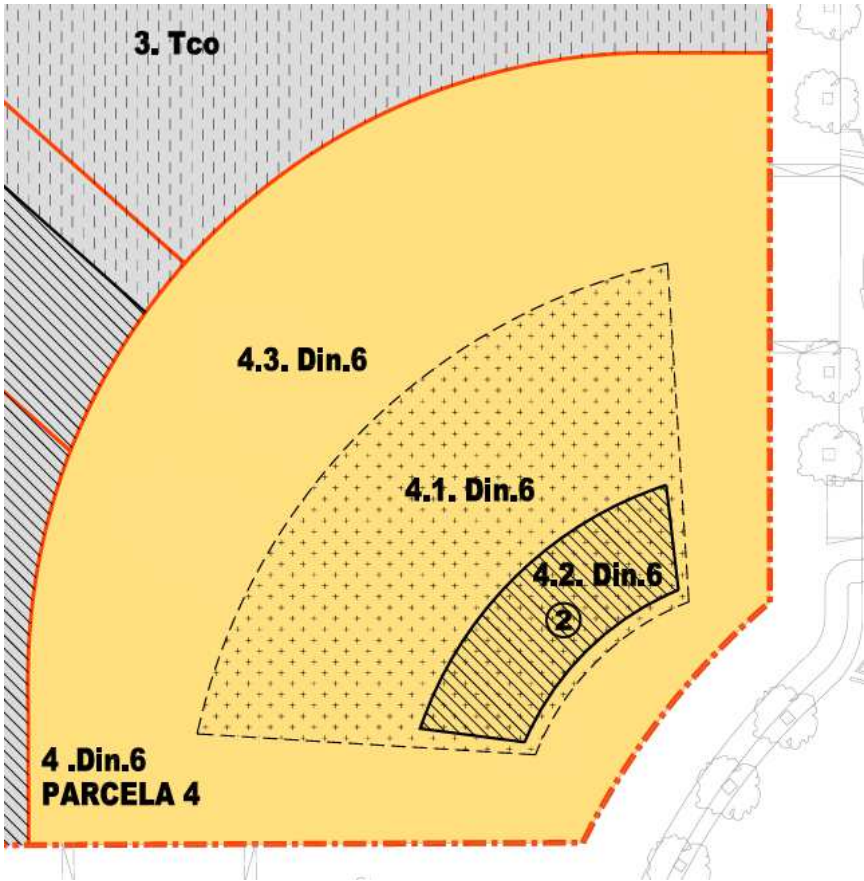
Teniendo en cuenta que la parcela objeto de modificación seguirá teniendo la calificación de "terciario comercial" se deberá justificar en cualquier caso, que el uso previsto no vaya a generar en el entorno un incremento de niveles sonoros por encima de los objetivos de calidad acústica establecidos para la zona de uso predominante residencial, así como la compatibilidad de este uso con los niveles de ruido existentes, adaptándose las medidas correctoras necesarias para satisfacer los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior de dicho uso.

Artículo 222. Condiciones de volumen y forma en la parcela 4 con uso Din.6 de la manzana TER-3B del Plan Parcial PRR-14 "Beniferri"

1. El máximo número de plantas a edificar en el área de edificación sobre rasante (4.2 Din 6) de la estación de servicio es de DOS plantas.
2. La máxima edificabilidad para el área de edificación sobre rasante (4.2 Din 6) de la estación de servicio es de 300 m² de techo, como así ya tiene establecido el vigente Plan Parcial. Dicha Edificabilidad quedará distribuida con 229 m² de techo en planta baja y 71 m² de techo en planta primera.
3. La máxima superficie ocupable para el área de edificación sobre rasante (4.2 Din 6) de la estación de servicio, es de 229 m² de suelo y queda grafiada expresamente en los planos de ordenación.
4. La superficie máxima a ocupar por la marquesina que cubre el área de repostaje (4.1 Din 6), es de 916 m² de suelo y queda grafiada expresamente en el plano C-01 "Parámetros de la edificación del Estudio de Detalle".
5. La altura máxima de cornisa y la altura máxima de coronación de todo el volumen prismático a construir en el área de edificación (4.2 Din 6) se establece respectivamente en 9,90 metros y 11,90 metros. La cara inferior del forjado de suelo de la planta primera en el área de edificación (4.2 Din 6) se situará a una altura no superior a 5,70 metros.
6. La altura máxima de cornisa y la altura máxima de coronación de la marquesina que cubre el área de repostaje (4.1 Din.6) se establece respectivamente en 7,50 metros y 9,00 metros



- 7. Los paramentos exteriores de la edificación sobre rasante (4.2 Din.6) de la estación de servicio se realizarán con elementos acristalados o de cualquier otro tratamiento similar, de modo que se aprecie la transparencia del volumen edificado resultante, facilitándose de esta manera su integración visual con el entorno
- 8. En cuanto al área libre y box de limpieza (4.3 Din.6), no establece determinaciones adicionales respecto al Plan Parcial PRR-14 "Beniferri".
- 9. Se mantienen el resto de determinaciones.



Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-4

Artículo 223. Ámbito

- 1. Corresponde con las parcelas calificadas TER-4 en los planos de ordenación.
- 2. Se estará a lo dispuesto en la sección Tercera del Capítulo Sexto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan general de Valencia en lo que resulte aplicable a la subzona TER-4, salvo en los siguientes puntos:
 - a) Toda referencia al Plano B del Plan General se entenderá referido a los planos de ordenación del presente Plan Especial.

Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-4A (ET-4 PRR-1)

Está constituida por la por la parcela ET-4_30 grafiada en el plano de ordenación del Plan Especial, y se corresponde con manzana 30 del Plan Parcial del Sector PRR-1 Ademuz.

Artículo 224. Características generales

- 1. Se estará a lo dispuesto en la sección Quinta del Capítulo Sexto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan general de Valencia en lo que resulte aplicable a la subzona TER-4, salvo lo siguiente:
 - a) Toda referencia al Plano B se entenderá referido a los planos de ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 225. Condiciones específicas

- 1. El coeficiente de edificabilidad es de 0,4 m²t/m²s.
- 2. La ocupación máxima será de 30 %.
- 3. La parcela mínima será de 5.000 m².

Capítulo 10.- Generalidades

Artículo 226. Calidad Acústica

Conforme a los Mapas de Ruido de la ciudad de Valencia, en las zonas próximas a vías con mayor densidad de tráfico (Avenida Cortés Valencianas, Avenida Maestro Rodrigo, Avenida Pío Baroja, Valle de la Ballestera, Avenida General Avilés, Avenida Campanar, etc) o donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en las zonas de uso residencial, se deberá cumplir , para todos los periodos horarios, los valores de los índices de inmisión establecidos en la tabla A del Anexo II REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que son los siguientes:

Objetivos de calidad	Día/tarde (7 a 23 h)	Noche (23 a 7 h)
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65 dBA	55 dBA

Para ello, en las áreas donde los valores objetivo establecidos para zona de uso predominante residencial no se cumplen, la concesión de licencias de construcción de edificaciones deberá estar condicionada a garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables, según establece el artículo

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





20 de la Ley 37/2003 de Ruido o bien se deberán adoptar medidas correctoras para dar cumplimiento a dichos objetivos.

Artículo 227. Perspectiva de género

Tanto en los proyectos de urbanización como en los proyectos de obra pública que se desarrollen en el ámbito de la red de espacios comunes y en la regulación de las actividades remuneradas en viviendas en el Área Funcional 4 se aplicarán los principios de perspectiva de género establecidos en el Informe de Perspectiva de Género que acompaña al presente Plan Especial.

Artículo 228. Impacto en la Infancia, Adolescencia y Familia

Se estará a las determinaciones y consideraciones establecidas en el Informe de Impacto en la Infancia, en la Adolescencia y la Familia que acompaña al presente Plan Especial.

Artículo 229. Condición genérica para las plantas bajas en edificaciones de uso exclusivo terciario en el ámbito del Plan Parcial Sector 1 Ademuz (PRR-1)

Conforme al Dictamen 14/2017 para aquellas parcelas del Plan Parcial Sector 1 “Ademúz” donde se pretenda la construcción de un edificio de carácter terciario exclusivo, se podrá admitir la realización de la solución indicada en la Instrucción aclaratoria aprobada pro el Pleno municipal en fecha 26 de febrero de 1999, o se podrá optar por la solución establecida en el Plan Parcial, tal y como se indica a continuación con las siguientes condiciones:

- Que la planta baja disponga de una altura de como máximo 7 mts, con la posibilidad de realizar una entreplanta en ella, con las condiciones establecidas para ello en la normativa vigente, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que se acuse en fachada a esa altura de 7 m. un voladizo estructural con 60 cm. de vuelo y 30 cm. de espesor.
 - Que la primera planta disponga de condiciones estéticas similares a la planta baja, de forma que la fachada principal disponga de un resultado formal homogéneo en una altura de 10 m. dando frente a la Avda. Corts Valencianes.
 - Como altura máxima de cornisa se mantendrá la especificada en el Plan Parcial del PRR-1 Ademúz.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





TÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES

Artículo 230. Tipos y categorías de la Red Secundaria

El Plan establece las siguientes categorías de Red Secundaria:

- 1. Red viaria (SCV)
 - Red viaria tránsito (SCVT)
 - Red viaria rodada de prioridad peatonal (SCVT-P).
 - Red viaria prioridad peatonal (SCVP).
- 2. Zonas verdes y espacios libres:
 - Parques (SVP)
 - Jardines (SVJ).
 - Áreas de juego (SVA).
 - Espacios libres (SEL).
- 3. Equipamientos:
 - a. Dotación Deportivo-Recreativo (SQD)
 - b. Dotación Educativo-Cultural _ Educativo (SQE-E)
 - c. Dotación Educativo-Cultural _ Cultural (SQE-C)
 - d. Dotacional Sanitario-Asistencial _ Sanitario (SQS-S)
 - e. Dotacional Sanitario-Asistencial _ Asistencial (SQS-A)
 - f. Dotacional Sanitario Asistencial _ Religioso (SQS-R)
 - g. Dotación Administrativo Institucional (SQA)
 - h. Dotación Infraestructura-Servicio Urbano _ Bomberos (SQI-B)
 - i. Dotación Infraestructura-Servicio Urbano _ Servicio Urbano (SQI-U)
 - j. Dotacional Múltiple (SQM)
 - k. Dotación Residencial Dotacional (SQR)

Artículo 231. Régimen general de la red secundaria

Resultará de aplicación subsidiaria el Capítulo Undécimo del Título Sexto de las Normas del PGOU88, en todo lo no previsto expresamente por el Plan.

Artículo 232. Red viaria

- 1. El Plan establece dos categorías:
 - a. Viario de tránsito (SCVT). Aquellos elementos de la red viaria urbana que prestan servicio al tránsito rodado.
 - b. Viario rodado de prioridad peatonal (SCVT-P). Son aquellos elementos de la red viaria que prestan servicio al tránsito rodado en los que se estable una prioridad del peatón.

- c. Viario de prioridad peatonal (SCVP). Aquellos elementos de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia.
- 2. La modificación en la calificación de los elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad no supondrá una modificación del Plan.
- 3. El diseño de los viarios de prioridad peatonal se ajustará a las exigencias del Anexo IV del TRLOTUP y tendrá en cuenta la perspectiva de género y el anexo XII del TRLOTUP.

Artículo 233. Zonas verdes

- 1. Las zonas verdes deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie, salvo en los casos que el Plan prevea expresamente otras condiciones de uso.
- 2. Todas las zonas verdes de nueva creación a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial se ajustarán a las exigencias del Anexo IV del TRLOTUP.
- 3. Para las zonas verdes ya existentes en el momento de aprobación del presente Plan se ajustarán a las siguientes determinaciones:
 - a. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². Asimismo, en los jardines de más de 10.000 m² se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m² construidos por cada 10.000 m² de jardín o fracción superior a 5.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.
 - b. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios. Esta franja seguirá contando con la calificación de zona verde y su superficie estará incluida a efectos del cómputo de estándares.

Artículo 234. Espacios libres

- 1. El plan establece como Espacio Libre (EL) aquellas áreas reflejadas en la parte gráfica del documento, de uso público que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

2. Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

Artículo 235. Equipamientos

1. Los suelos destinados a Equipamientos o Servicios Públicos podrán destinarse en virtud de su calificación a cualquier de las siguientes categorías:
 - a. Dotación Deportivo-Recreativo (SQD)
 - b. Dotación Educativo-Cultural _ Educativo (SQE-E)
 - c. Dotación Educativo-Cultural _ Cultural (SQE-C)
 - d. Dotacional Sanitario-Asistencial _ Sanitario (SQS-S)
 - e. Dotacional Sanitario-Asistencial _ Asistencial (SQS-A)
 - f. Dotacional Sanitario Asistencial _ Religioso (SQS-R)
 - g. Dotación Administrativo Institucional (SQA)
 - h. Dotación Infraestructura-Servicio Urbano _ Bomberos (SQI-B)
 - i. Dotación Infraestructura-Servicio Urbano _ Servicio Urbano (SQI-U)
 - j. Dotacional Múltiple (SQM)
 - k. Dotación Residencial Dotacional (SQR)
2. En suelos con uso dotacional múltiple se admite cualquier uso dotacional, en virtud de los requerimientos funcionales del entorno, siempre que no resulte incompatible con el uso residencial del área funcional.
3. En los equipamientos que no ocupen parcelas completas limitadas totalmente por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público, las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos de ordenación. Caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.
4. Los equipamientos que ocupen parcelas completas limitadas por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público cumplirán los parámetros grafiados en los planos de ordenación. En caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc) cumplirán con las siguientes condiciones:
 - a. Se establece un coeficiente de ocupación del 70%

- b. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/ m²s.
 - c. El número de plantas se adecuará a su programa de necesidades y con un máximo admisible de 6.
 - d. Máxima altura de cornisa: 25,30 metros
 - e. En todo caso, el volumen y forma del equipamiento deberá ser coherente e integrarse con el entorno en que se ubica, preferentemente con espacios ajardinados.
5. Las condiciones de aprovechamiento de los suelos de uso educativo estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 236. Condiciones particulares de equipamientos en las zonas de los planeamientos de los sectores PRR.11, PRR.12 y PRR.14.1. Ámbito PRR.11

- Sanitario- Asistencial de titularidad privada (QS*)
 - a. Edificabilidad = 2,2 m²t/m²s
 - b. Condiciones de la parcela y de edificación:
 - b.1) La parcela con esta calificación es una unidad indivisible que debe ser ejecutada de modo unitario, agrupando bajo un único proyecto el conjunto de servicios e instalaciones que configuren el Servicio Público, dentro de la gama de usos autorizados por las presentes Ordenanzas.
 - b.2) La ocupación máxima de parcela será del 70%, debiendo quedar el resto de la superficie destinada a espacios libres y aparcamiento de vehículos.
 - b.3) La separación mínima de la alineación exterior será de 5 m. medidos perpendicularmente a la misma y la separación mínima a los lindes laterales será, asimismo, de 5 m. medidos perpendicularmente a ellos, salvo cuando el edificio proyectado constituya una instalación vinculada al actual Hospital 9 d'Octubre, en cuyo caso podrá adosarse a este linde.
 - b.4) El número máximo de plantas será de seis sobre rasante y la altura máxima de cornisa de 25,30 m.
 - c. Condiciones de accesibilidad: El proyecto de edificación y de actividad contendrá las necesarias previsiones de ordenación de accesos y continuidad de itinerarios peatonales. Los cerramientos de parcela serán diáfanos y, atendiendo a la singularidad del emplazamiento, se preverá la jardinería complementaria que permita su mejor integración en el paisaje urbano.
 - d. Usos:
 - d.1) Uso global o dominante: Dotacional asistencial-sanitario (Das). Dotacional socio-cultural (Dsc), administrativo (Dad).



d.2) Usos prohibidos: de acuerdo con lo regulado en el art. 6.69.2.g) de las NN.UU. del Plan General de Valencia, se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rem) para colectivos susceptibles de asistencia, y para comunidades religiosas, curando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Terciarios.
- Edificios y locales comerciales (Tco.lc, Teo.2 y Teo.3).
- Hotelero (Tho).
- Instalaciones recreativas (Tre).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.
- Aparcamiento (Par.2).

2. Ámbito PRR.12

- Infraestructuras – Servicio urbano de titularidad privada (QI*)

a. Edificabilidad = 0,5 m²t/m²s

b. Condiciones de parcela y edificación:

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

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

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

b.4) El número máximo de plantas será de dos sobre rasante y la altura máxima de comisa de 9 m. Las cubiertas de espacios libres de parcela tendrán, asimismo, una altura de coronación máxima de 9 m.

c. Condiciones de accesibilidad:

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

d. Usos: El régimen de usos correspondiente a esta calificación será el siguiente:

d.1) Uso global o dominante: Estación de servicio Din.6.

d.2) Usos compatibles: de acuerdo con lo regulado en el artículo 5.69.2. g) de las NN.UU. del Plan General de Valencia, se consideran usos compatibles con el dominante citado los siguientes: - Terciarios: Tco.1, Tof.2.

- Industriales: Ind.1
- Almacén: Alm.1.
- Aparcamiento: Par. 1 (todos los subtipos) y Par.2.

d.3) Usos prohibidos: Quedan prohibidos el resto de usos no citados como dominante o compatibles en los apartados precedentes.

- Dotacionales Múltiple (QM*)

a. Usos

a.1) Los usos globales o dominantes en la calificación "Dotacional Multiuso" (QM*) serán exclusivamente los siguientes:

- Educativo (Ded): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas se mimarla
- Sociocultural (Dsc): Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en instalaciones como bibliotecas, salas de exposiciones, etcétera. Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

a.2) Los usos admisibles, permitidos o compatibles serán los siguientes:

- Comercial (Tco): Uso comercial compatible con vivienda, se permite en sus categorías (Tco. 1 a) y (Tco. 1 b).
- Industrial: Uso industrial compatible con la vivienda, se permite en su categoría (Ind. 1), permitiendo así la actividad artesanal.

a.3) Se prohíbe cualquier otro uso diferente de los señalados y en concreto los usos prohibidos, según el acuerdo plenario del Ayuntamiento de 27 de marzo de 1998, que son los siguientes:

- Espectáculos públicos.
 - Cines.
 - Teatros y auditorios.
 - Salas de fiesta (con o sin servicio de cocina).
 - Cafés teatro, conciertos y cantantes.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
PLANOS DE ORDENACIÓN
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
LIBRO V ANEXOS
PERSPECTIVA DE GÉNERO
INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
EDUCACIÓN
INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



- Discotecas y salas de baile.
- Exhibiciones especiales.
- Establecimientos públicos.
 - Restaurantes, bares y cafeterías con ambientación musical.
 - Pubs.
- Actividades recreativas.
 - Casinos de juego.
 - Salas de bingo.
 - Salones recreativos.
 - Salones de juego.

3. Ámbito PRR.14

- Condiciones de uso y edificación de las dotaciones públicas:

a. Espacios libres. Condiciones de la edificación:

El uso será público, propio del esparcimiento y recreo de la población servida, permitiéndose tan sólo obras de jardinería, mobiliario urbano urbanización. En los jardines de más de 1.000 m.² se admitirá la instalación de módulos de servicios (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m. por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m.² de jardín o fracción superior a 500 m².

b. Escolar. Condiciones de la edificación:

b.1) El uso será el de docente público, siendo la administración titular la que establezca, en su momento, la modalidad concreta.

b.2) La edificabilidad máxima permitida es de 5.528 m²t, de acuerdo con un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m²t/m²s.

b.3) El coeficiente de ocupación es del 45 por ciento. De la superficie de la parcela deberá destinarse como mínimo el 25 por ciento a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos.

b.4) La altura máxima permitida es de tres plantas.

b.5) Los edificios se ubicarán libremente en su parcela.

c. Socio-Cultural. Condiciones de la edificación:

c.1) El uso será público, estrictamente local, dando servicio a las actividades sociales y culturales de la población prevista en la actuación, e incluso a los habitantes del entorno. próximo carentes de dotaciones de este tipo como son los del casco antiguo de Beniferri. Se permite en el equipamiento social el uso administrativo público.

c.2) La edificabilidad máxima permitida es de 4.520 m.³t, de acuerdo con un coeficiente de edificabilidad neta de 1,8 m²t/m²s.

c.3) Se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento.

c.4) La altura máxima permitida es de tres plantas.

c.5) El edificio se ubicará libremente en su parcela.



ANEXO I. LISTADO MODIFICACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU88

- 1. (BOP 27-4-91) Ord.Núm.1 Fuera Ordenac.-Compat.terciaria-residencial (1271)
- 2. (BOP 18-2-94) Adaptación HD-91, Accesibilidad y Limpieza (1280)
- 3. (BOP 11-3-94) Adaptación HD-91 y NBE-CPI-91(1280)
- 4. (BOP 27-4-94) Corrección Errores NN.UU.PGOU RC.22-12-1992
- 5. BOP 15-10-94) Ordenanza Condiciones Funcionales Aparcamientos
- 6. (DOGV 17-7-96) Corrección Error Alquileria Benimassot (1345)
- 7. (BOP 26-7-96) Corrección Error Ficha M-7 (1346)
- 8. (BOP 6-12-96) Modif.Art.6.76.3a) Coef. ocupación Parcela Escolar (1349)
- 9. (DOGV 27-1-97) Corrección Error U.A.X PERI 12 (1351)
- 10. (BOP 24-5-97) Modif.Art.6.44.4 y 6.55.2 Implantación Uso DIN-6 (1366)
- 11. (BOP 10-1-98) Modif. Art.7.5.4 y 7.5.5 Normativa Espectáculos (Pubs) (1371)
- 12. (BOP 21-8-99) Concesión Aparcamientos Subsuelo Público (1466)
- 13. (BOP 1-6-02) Modif.Art. 5.129 Instalaciones complementarias garajes (1543)
- 14. (BOP 13-3-03) Modif.Art. 5.45 y 5.69 Piezas habitables bajo rasante (1571)
- 15. (BOP 28-7-04) Correc.Error Ficha Planmto. Asumido A-2 Músico Ayllón (1618)
- 16. (BOP 16-8-08) Modif.Art.6.68, 6.69,6.76 y 7.8 Viv. Asistenciales (1772)
- 17. (BOP 26-4-10) Mod.Art.6.71 y 7.9 Aparc.subsuelo (1808)
- 18. (BOP 25-11-14) Modf.Art.varios y D.T.9ª f). Actv.Económicas (1888)
- 19. (BOP 27.12.2017) Aparcamiento Privado Subsuelo Publico (1969)
- 20. (BOP 29.11.2018) Modificación Puntual NNUU Del PGOU Relativa a la Regulación del Uso Tho.1 En Plantas No Residenciales (1991)
- 21. (BOP 13.07.22) Modificación Pormenorizada de las NNUU del PGOU relativa a la Regulación de la dotación mínima de aparcamiento (2054)

ANEXO II. TABLAS DE EQUIVALENCIA CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

Nomenclatura adaptada AL TRLOTUP		Equivalencia NNUU PGOU-88 / Planes Parciales	
Red Primaria			
Comunicaciones			
PCVT	Red Primaria Viaria de Tránsito	PRV	Red Primaria Viaria
PCVT	Red Primaria Viaria de Tránsito	GRV-2	Sistema General Viaria Vía Metropolitana
PCVT	Red Primaria Viaria de Tránsito	GRV-3	Sistema General Viaria Vía Interdistrital
Equipamiento			
PQD	Red Primaria Equipamiento Deportivo	GSP-1	Sistema General Deportivo
PQS-S	Red Primaria Sanitario-Asistencial Sanitario	GSP-3	Sistema General Sanitario-Asistencial
PQI-E	Red Primaria Equipamiento Infraestructura-servicio urbano	GIS-2	Sistema General Suministro Energía Eléctrica
PQI-C	Red Primaria Equipamiento Infraestructura-servicio urbano	GSR-2	Cementerio
Zona Verde			
PVP	Red Primaria Parques	GEL-1	Sistema General Parque Metropolitano
Red Secundaria			
Comunicaciones			
SCVT	Red Secundaria Viaria de tránsito	RV-4	Red Viaria
SCVP	Red Secundaria Viaria de prioridad peatonal	RV-4	Red Viaria
Equipamiento			
SQD	Red Secundaria Deportivo-Recreativo	SRD	Red Secundaria Deportivo Recreativo
		SP-1	Sistema Local Servicios Públicos Deportivo
		DEP	Sistema Local Deportivo
SQE-C	Red Secundaria Educativo-Cultural (Cultural)	SP-2	Sistema Local de Servicio Público Socio Cultural
SQE-E	Red Secundaria Educativo-Cultural (Educativo)	EC	Sistema Local Escolar
SQS-S	Red Secundaria Sanitario-Asistencial Sanitario	SP-3	Sistema Local de Servicio Público Sanitario
SQS-A	Red Secundaria Sanitario-Asistencial Asistencial	SAT	Asistencial
SQS-R	Red Secundaria Sanitario-Asistencial Servicio Religioso	SP-6	Sistema Local de Servicio Público Religioso
		SP-B	Sistema Local Servicios Públicos Beniferri
SQA	Red Secundaria Administrativo-Institucional	SP-4 /SAD	Sistema Local de Servicio Público Administrativo
SQI-U	Red Secundaria Infraestructuras-servicio urbano	SP	Sistema Local Servicios Públicos
SQI-B	Red Secundaria Infraestructuras-servicio urbano Bomberos	SP-1	Sistema Local Servicios urbanos Bomberos
SQR	Red Secundaria Residencial Dotacional	SP-7	Sistema Local Vivienda Asistencial
SQM	Red Secundaria Dotacional múltiple	SDM	Red Secundaria Dotacional Multiusos
Zona Verde			
SVJ	Red Secundaria Jardines	EL-4	Espacio Libre de uso deportivo
SVJ	Red Secundaria Jardines	DEL	Espacio libres Jardines
SVA	Red Secundaria Áres de juegos	DEL	Espacio libres Juego de niños
SVJ	Red Secundaria Jardines	SJL	Red Secundaria Jardines

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4

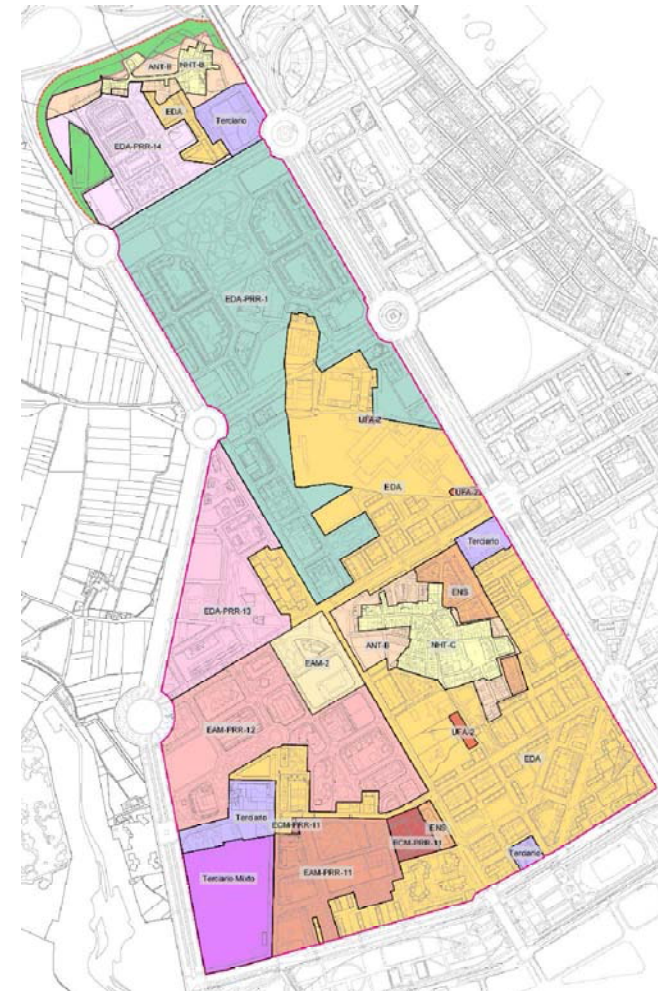
VERSIÓN FINAL

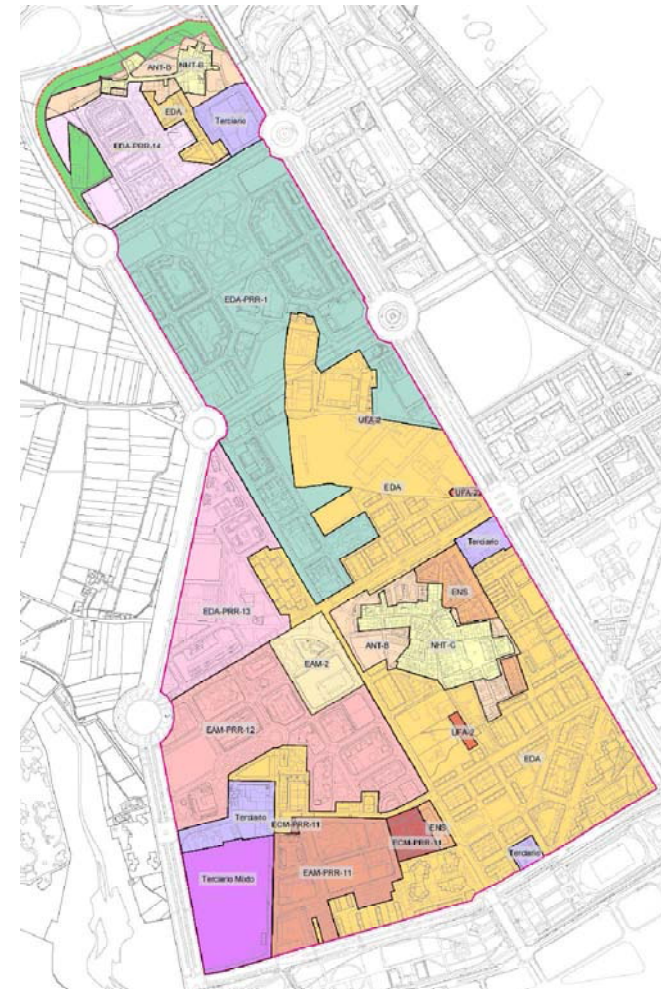
LIBRO II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

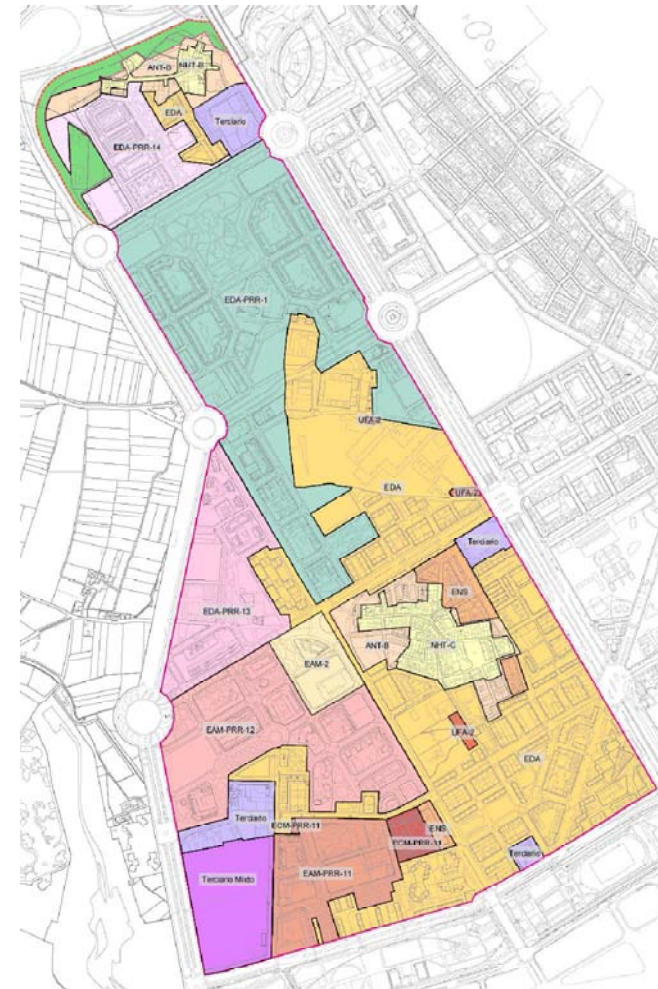
DOCUMENTO 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

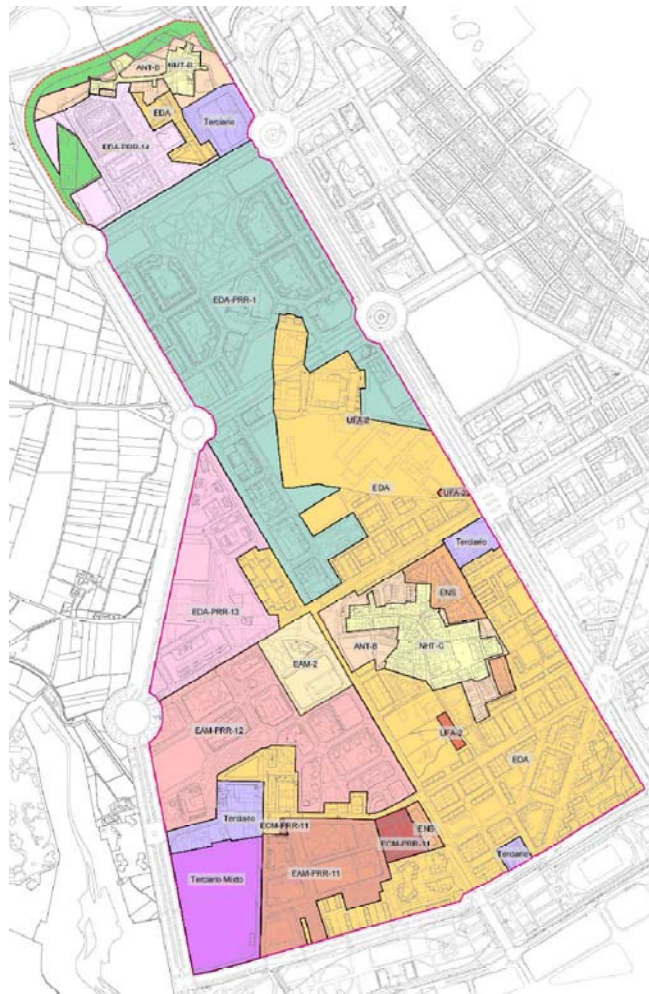
ANEXO III. FICHAS DE SUBZONA



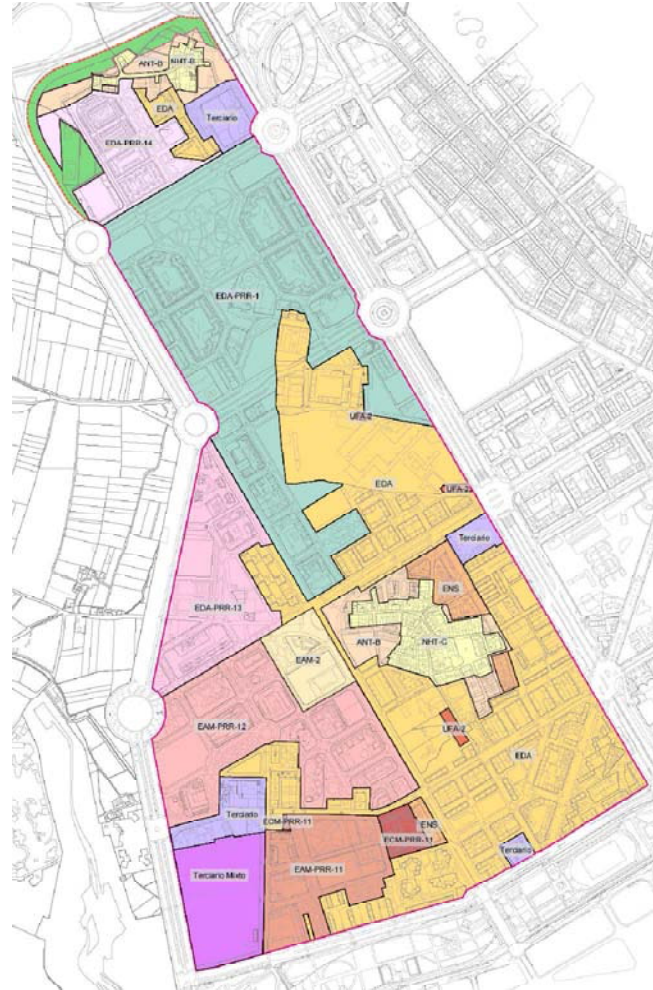
 	VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
	ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		NHT-B
	SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		NÚCLEO HISTORICO TRADICIONAL BENIFERRI		
	USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle	
			Tipología edificatoria:	Manzana Densa	
	USOS PORMENORIZADOS Art. 50				
	DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES
	Rpf Residencial Plurifamiliar Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1b y Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4		Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 50.4
		Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3		
		Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din		
		Aparcamientos:	Par.1c, Par.1d, Par.2		
	PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA Art.51					
Parcela Edificable		Se mantendrá la parcelación histórica al tratarse de la zona calificada como NHT de un ámbito consolidado			
Alineación	Alineaciones definidas en doc. gráfica	Ocupación	100%		
Retranqueos	No se permiten	Cerramientos patio	<3 m altura (Art- 51.2d)		
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.52					
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones y alturas	Sótanos y Semisótanos	No se admiten		
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc= 4,00+3,00 Np (Art.52.1)	Planta Baja	Art.52.6		
Tolerancia de altura	No se admite (Art. 52.3)	Áticos	No se admiten		
Por encima altura de cornisa	Art.52.4	Desván	Sí bajo cubierta inclinada (Art.51.4)		
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN					
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.					
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.56					
En el Núcleo Histórico Tradicional no será obligatoria la reserva de aparcamiento.					
OTRAS CONDICIONES					
- Composición y tratamiento de fachadas (Art. 53) - Condiciones estéticas (Art. 55) - Estas ordenanzas se completan con el anexo de referentes del NHT de Campanar que consta en el Catálogo del PE.					
ACLARACIONES					

 	VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
	ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		NHT-C
	SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		NÚCLEO HISTORICO TRADICIONAL CAMPANAR		
	USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle	
			Tipología edificatoria:	Manzana Densa	
USOS PORMENORIZADOS Art. 58					
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES	
Rpf Residencial Plurifamiliar Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.3, Tre.4		Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art.58.5	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.1, Alm.2, Alm.3			
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din			
	Aparcamientos:	Par.1c, Par.1d, Par.2			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA Art. 59					
Parcela Edificable		Se mantendrá la parcelación histórica al tratarse de la zona calificada como NHT de un ámbito consolidado			
Ocupación	Se ajustará a las alineaciones	Profundidad edificable	Podrá ocuparse el interior del patio		
Retranqueos	No se permite	Cerramientos patio	Art. 59.1.b		
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.60					
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones y alturas	Sótanos y Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos NO		
Altura máxima de cornisa (Hc)	Art. 60.1 y 60.2	Planta Baja	Art. 60.6		
Tolerancia de altura	No. (Art. 60.3)	Áticos	No		
Por encima altura cornisa	Art. 60.4	Desván	Art.60.4		
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN					
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.					
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 63					
En el Núcleo Histórico Tradicional no será obligatoria la reserva de aparcamiento, para nuevas edificaciones NNUU del Plan General.					
OTRAS CONDICIONES					
- Estas ordenanzas se completan con el anexo de referentes del NHT de Campanar que consta en el Catálogo del PE. - Condiciones estéticas (Art. 62) - Regulación Bienes de Interés Cultural (Art. 64) - Regulación de edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección (Art. 65) - Regulación de Usos y Actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno del Protección del BIC (Art.66) - Regulación Del Entorno Urbano. Generalidades (Art. 67) - Regulación de la Publicidad. Generalidades (Art. 68) - Conservación Del Patrimonio Arqueológico. Delimitación del Área de protección arqueológica y regulación de las actuaciones (Art.69)					

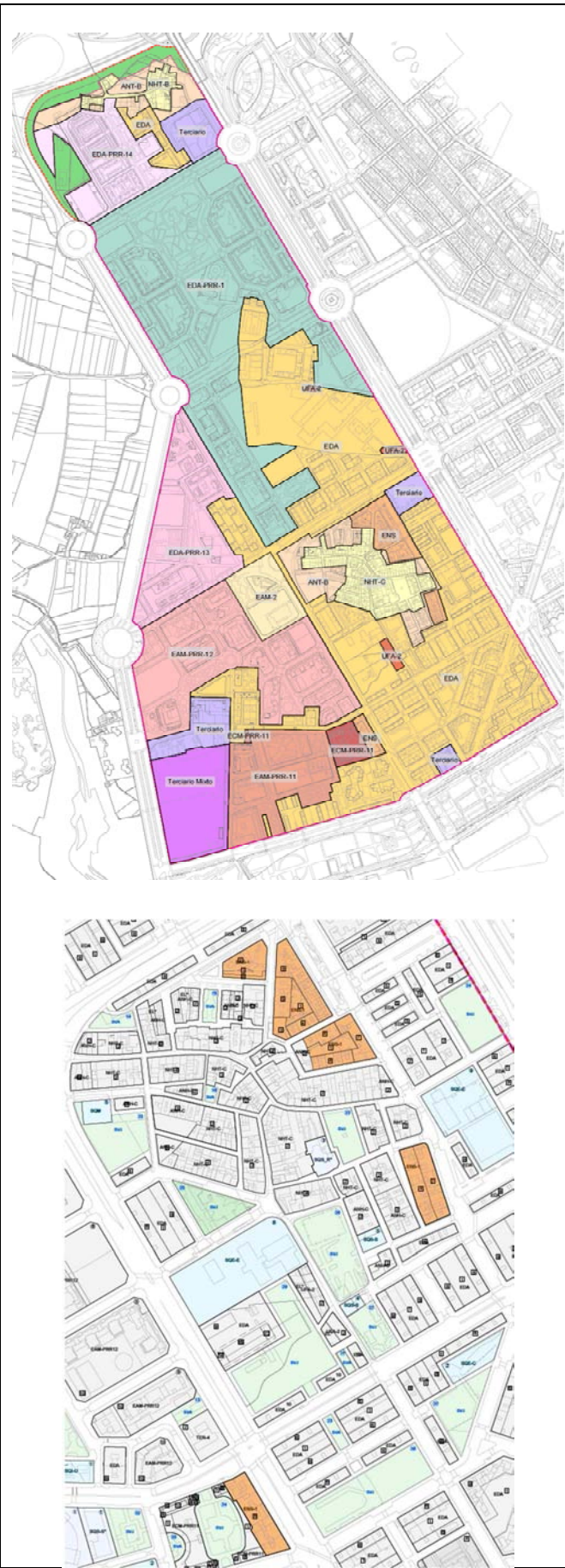
 	VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
	ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ANH-B
	SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		AMPLIACIÓN NÚCLEO HISTORICO BENIFERRI		
	USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle	
			Tipología edificatoria:	Manzana Densa	
USOS PORMENORIZADOS Art. 72					
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES	
Rpf Residencial Plurifamiliar Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1b y 1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4		Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 72.4	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3			
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din			
	Aparcamientos:	Par 1c, Par.1d, Par.2			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA Art.73					
Parcela Edificable		Art.73.1			
Alineación	Alineaciones definidas en doc. gráfica	Ocupación	100 % (Art. 73.2)		
Retranqueos	No se permiten	Cerramientos patio	Art. 73.2		
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.74					
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	Se permite		
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc= 4,00+3,00Np (Art.74.1 y 74.2)	Planta Baja	Art. 74.6)		
Tolerancia de altura	No se admite (Art. 74.3)	Áticos	No		
Condiciones cubierta	Art.74.4	Desván	Sí bajo cubierta inclinada (Art.74.4)		
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Art. 76					
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.					
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 78					
Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la categoría Rpf y una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción superior a 50 m² en la categoría Rcm Las dotaciones de aparcamientos para otros usos será la determinada en los Art. 5.132 y siguientes del PGOU88. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.					
OTRAS CONDICIONES					
- Intervenciones admisibles (Art.71) - Composición y tratamiento de fachadas (Art.75) - Condiciones estéticas (Art.77) - Estas ordenanzas se completan con el anexo de referentes del NHT de Campanar que consta en el Catálogo del PE.					
ACLARACIONES					

	VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
	ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ANH-C
	SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		AMPLIACIÓN NÚCLEO HISTORICO CAMPANAR		
	USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle	
			Tipología edificatoria:	Manzana Densa	
USOS PORMENORIZADOS Art. 80					
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES	
Rpf Residencial Plurifamiliar Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4		Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 80.5	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm1.c Alm.2, Alm.3			
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din			
	Aparcamientos:	Par.1c, Par.1d, Par.2			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA Art 81					
Parcela Edificable		Art.81.1			
Fachada mínima	6m	Ocupación	100%		
Rectángulo inscrito	6x8 m	Cerramientos patio	<3 m altura medianeros 4 m si lindan con calle o espacio público(Art.81.1f)		
Ángulos con lindes	60 °	Parcelación/Segregación			
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.77					
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos NO		
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc= 4,00++3,0 Np (Art.82.1 y 82.2)	Planta Baja	Art. 82.6		
Tolerancia de altura	Art. 82.3	Áticos	No		
Por encima altura de cornisa	Art.82.4	Desván	Sí (Art.82.4)		
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN					
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.					
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art 85					
Capitulo Quinto, Título Quinto de las NNUU del PG-88					
OTRAS CONDICIONES					
Condiciones estéticas (Art.84)					
ACLARACIONES					

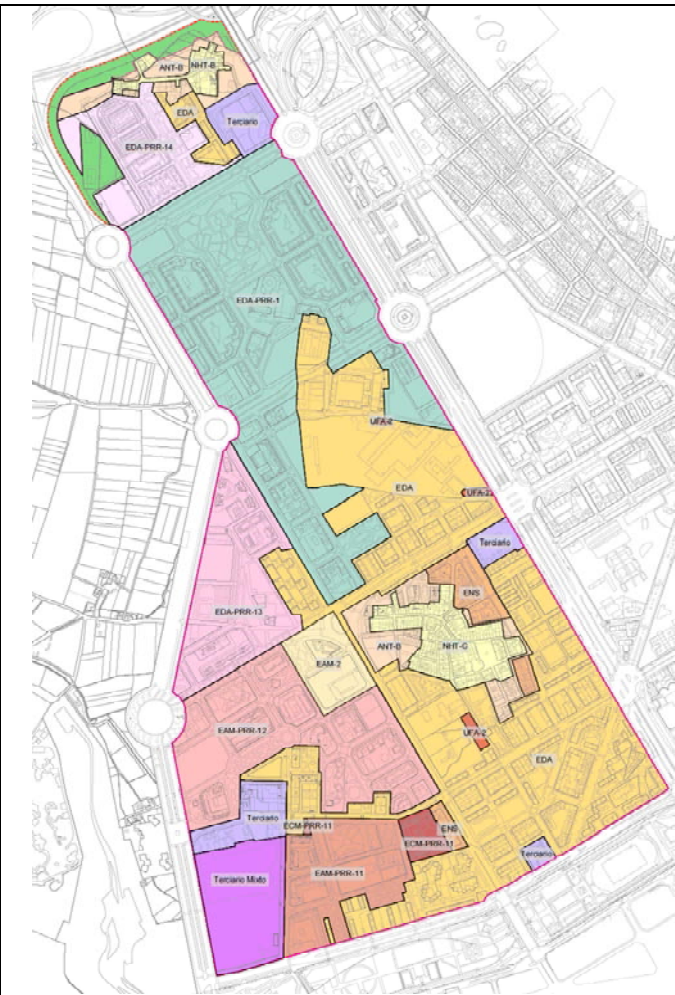
	VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
	ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ANH-C
	SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		AMPLIACIÓN NÚCLEO HISTORICO CAMPANAR		
	USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle	
			Tipología edificatoria:	Manzana Densa	
USOS PORMENORIZADOS Art. 80					
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES	
Rpf Residencial Plurifamiliar Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4		Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 80.5	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm1.c Alm.2, Alm.3			
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din			
	Aparcamientos:	Par.1c, Par.1d, Par.2			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA Art 81					
Parcela Edificable		Art.81.1			
Fachada mínima	6m	Ocupación	100%		
Rectángulo inscrito	6x8 m	Cerramientos patio	<3 m altura medianeros 4 m si lindan con calle o espacio público(Art.81.1f)		
Ángulos con lindes	60 °	Parcelación/Segregación			
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.77					
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos NO		
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc= 4,00++3,0 Np (Art.82.1 y 82.2)	Planta Baja	Art. 82.6		
Tolerancia de altura	Art. 82.3	Áticos	No		
Por encima altura de cornisa	Art.82.4	Desván	Sí (Art.82.4)		
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN					
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.					
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art 85					
Capitulo Quinto, Título Quinto de las NNUU del PG-88					
OTRAS CONDICIONES					
Condiciones estéticas (Art.84)					
ACLARACIONES					



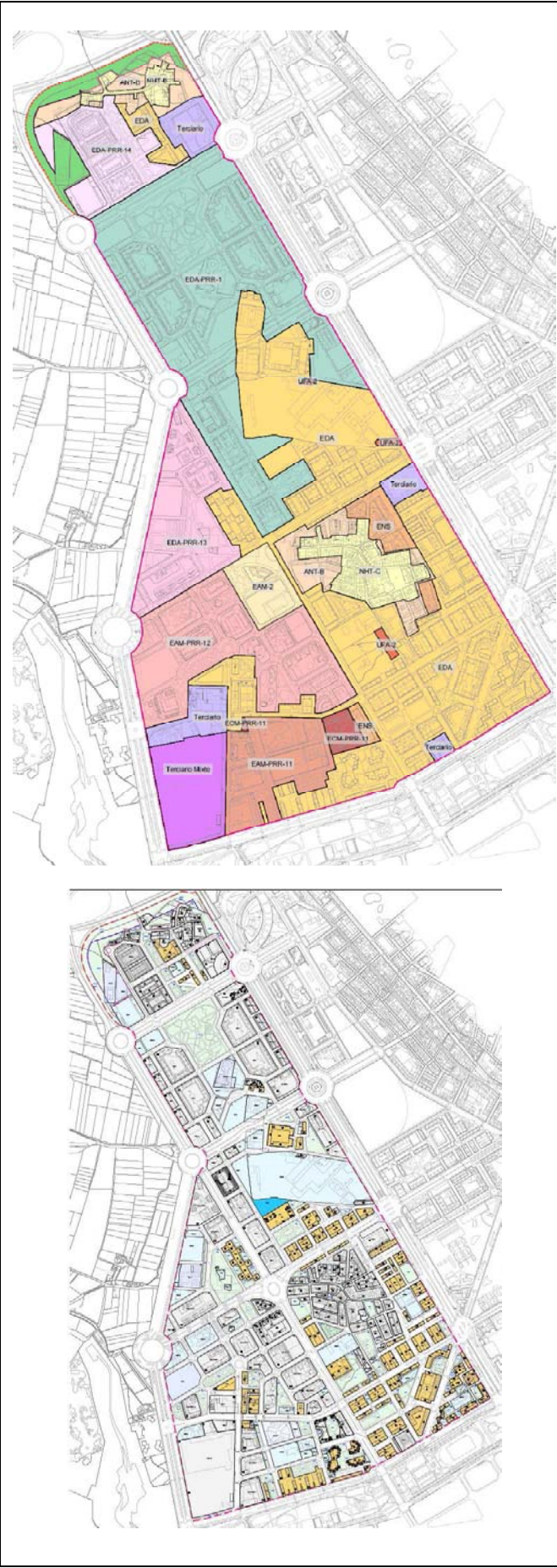
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4			
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL			UFA-2
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		UNIFAMILIAR EN HILERA			
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:		Alineación a calle	
		Tipología edificatoria:		Bloque adosado	
USOS PORMENORIZADOS Capitulo Quinto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia					
DOMINANTE		PROHIBIDOS			COMPATIBLES
Run Residencial unifamiliar	Terciario:	Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre3 y Tre.4			Los no contemplados como prohibidos
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm (excepto Alm.1a, Alm.1b)			
	Dotacional:	Dab, Dce, Dfd y Din			Condiciones de compatibilidad art. 6.28.4 NNUU PG-88
	Aparcamientos:	Par.1d y Par2			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Capitulo Quinto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia					
PARCELA					
Superficie mínima		120 m (Art.6.36.1 NNUU PG-88)		Distancia entre edificación y lindes frontales	3 m (Art.6.36.1 NNUU PG-88)
Fachada mínima		6 m (Art.6.36.1 NNUU PG-88)		Coeficiente ocupación	40 % (Art.6.36.1 NNUU PG-88)
Rectángulo inscrito		6 x 15 m (Art.6.36.1 NNUU PG-88)		Cerramientos patio	Art. 6.29 NNUU PG-88
Ángulos con lindes		80° (Art.6.36.1 NNUU PG-88)		Parcelación/Segregación	--
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN					
Número de plantas (Np)		Plano alineaciones		Sótanos y Semisótanos	Art. 6.30.3 NNUU PG-88
Altura máxima de cornisa (Hc)		7 m (Art. 6.30.1 NNUU PG-88)		Planta Baja / Entre planta	Art. 6.30.4 NNUU PG-88
Por encima altura edificio	Desván	Si		Cuerpos y elementos Salientes	Art. 6.30.6 NNUU PG-88
	Cubiertas inclinadas	Art. 60.30.2 NNUU PG-88		Actuaciones conjuntas	Art. 6.38 NNUU PG-88
Coeficiente de edificabilidad		0,80 m²t/m²s (Art. 6.37 NNUU PG-88)			
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN					
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia					
OTRAS CONDICIONES					
ACLARACIONES					



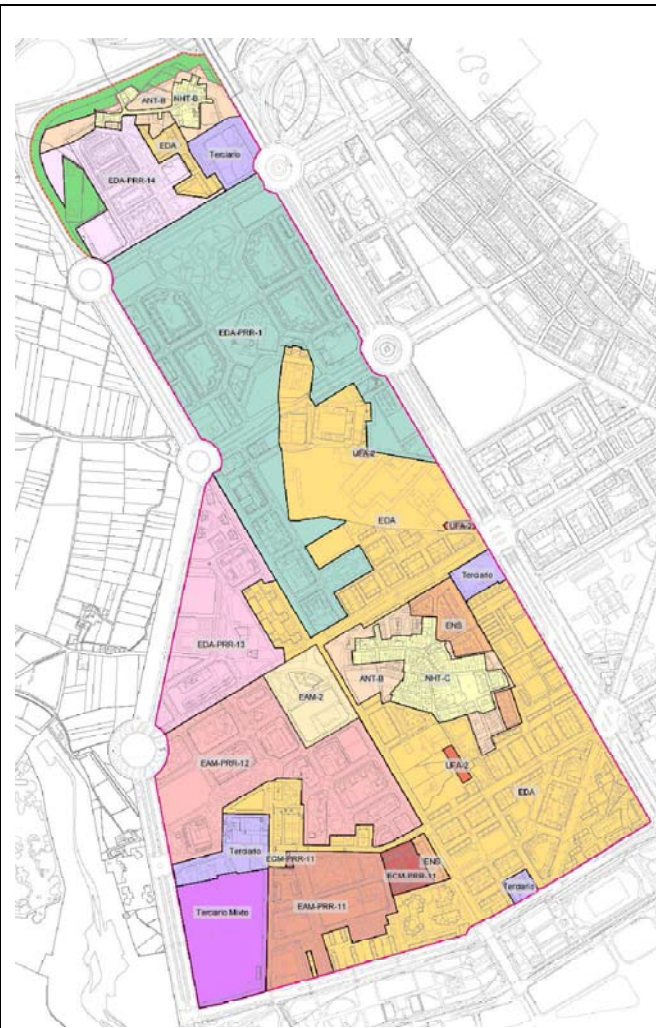
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		ENSANCHE	
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle
		Tipología edificatoria:	Manzana cerrada
ENS-1			
USOS PORMENORIZADOS Capitulo Tercero Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Rfp Residencial plurifamiliar	Terciario:	Tco.3, Tho.2 y Tre.4	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad art. 6.17.4 NNUU PG-88
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3	
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (Excepto Din.5)	
	Aparcamientos:	Par.2	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Capitulo Tercero Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
PARCELA			
Superficie mínima	100 m (Art. 6.18 NNUU PG-88)	Profundidad edificable	Las indicadas en el plano de alineaciones
Fachada mínima	8 m		--
Rectángulo inscrito	8 x 10 m		--
Ángulos con lindes	80º		--
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	Art. 6.19.7 NNUU PG-88
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc=4,80 + 3,15 Np (Art.91.2)	Planta Baja / Entre planta	Art. 6.19.8 NNUU PG-88
Por encima altura edificio	Art. 6.19.5 NNUU PG-88	Construcciones en patio de manzana	Art. 6.19.9 NNUU PG-88
Tolerancia de alturas	Art. 6.19.4 NNUU PG-88	Cuerpos y elementos Salientes	Art. 6.19.10 NNUU PG-88
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Capitulo Tercero Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia			
OTRAS CONDICIONES			
Estudios Detalle (Art.6.19.16 NNUU PG-88)			
ACLARACIONES			



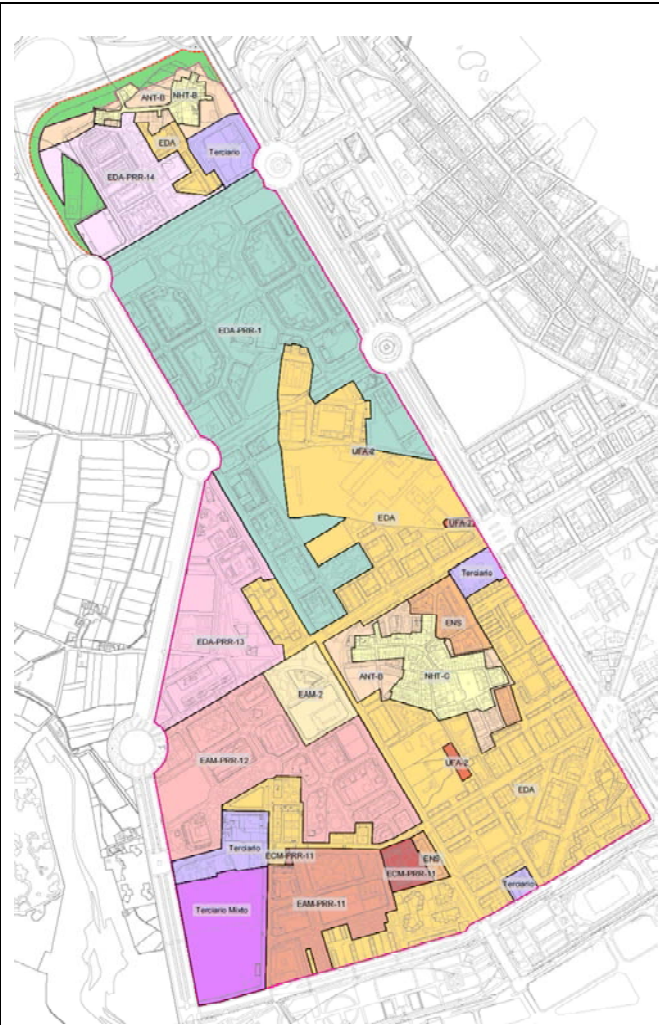
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4																							
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL			ECM-PRR11																				
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN CERRADA DE USO MIXTO																							
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:		Alineación a calle																					
		Tipología edificatoria:		Manzana semicerrada																					
USOS PORMENORIZADOS Art. 93																									
DOMINANTE	PROHIBIDOS				COMPATIBLES																				
<u>Edificabilidad Residencial:</u> Rfp Residencial Plurifamiliar <u>Edificabilidad Terciaria:</u> T Terciario	Edificabilidad Residencial (Art. 93 1 y 93.2)		Edificabilidad Terciaria (Art. 93.3)		Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad Art. 93.5																				
	Terciario:	Tco.3	Residencial:	Run, Rpf																					
	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm.3	Terciario:	Tco.3																					
	Dotacional:	Dad, Dce, Din (Excepto Din.6)	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm.3																					
			Dotacional:	Dad, Dce, Dim (Excepto Din.6)																					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS																									
EDIFICABILIDAD Art. 94																									
La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiados en los planos de ordenación y suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T), lo siguiente:																									
<table><tr><th>Manzana</th><th>Superficie edificable de parcela (m²)</th><th>m²R</th><th>m²T</th></tr><tr><td>ECM-PRR1_1</td><td>466</td><td>1.752</td><td>436</td></tr><tr><td>ECM-PRR1_4</td><td>1.825</td><td>8.957</td><td>739</td></tr><tr><td>ECM-PRR1_5</td><td>1.313</td><td>4.015</td><td>1.090</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>3.604</td><td>14.724</td><td>2.265</td></tr></table>						Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T	ECM-PRR1_1	466	1.752	436	ECM-PRR1_4	1.825	8.957	739	ECM-PRR1_5	1.313	4.015	1.090	TOTAL	3.604	14.724	2.265
Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T																						
ECM-PRR1_1	466	1.752	436																						
ECM-PRR1_4	1.825	8.957	739																						
ECM-PRR1_5	1.313	4.015	1.090																						
TOTAL	3.604	14.724	2.265																						
PARCELA Art. 95																									
Superficie mínima	200 m (manzanas 1 y 5) En la manzana 4 se configuran dos parcelas independientes con carácter de parcela mínima	Rectángulo inscrito		8 x 10																					
		Ángulos con lindes		60 ° (manzanas 1 y 5)																					
Fachada mínima	8 m (en las manzanas 1 y 5)	Ocupación de la parcela		La indicada en los planos ordenación																					
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 96																									
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos		Si (Art. 96.5)																					
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc=4,80 + 2,9 Np uso dom. residencial Hc=4,80 + 3,3 Np uso dom. No residencial	Planta Baja / Entre planta		Si (Art. 96.6)																					
Tolerancia de alturas	Si (Art. 96.3)	Construcciones en patio de manzana		Si (Art. 96.7)																					
Por encima altura edificio	Art. 96.4	Cuerpos y elementos Salientes		Si (Art. 96.8, 96.9, 96.10 y 96.11)																					
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Art. 97																									
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos y viales públicos.																									
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.98																									
Será de aplicación el Capítulo 5º (De los locales de aparcamiento de vehículos del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General. La reserva mínima de aparcamientos a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda. Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Áreas de Juego de esta zona 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.																									
OTRAS CONDICIONES			ACLARACIONES																						



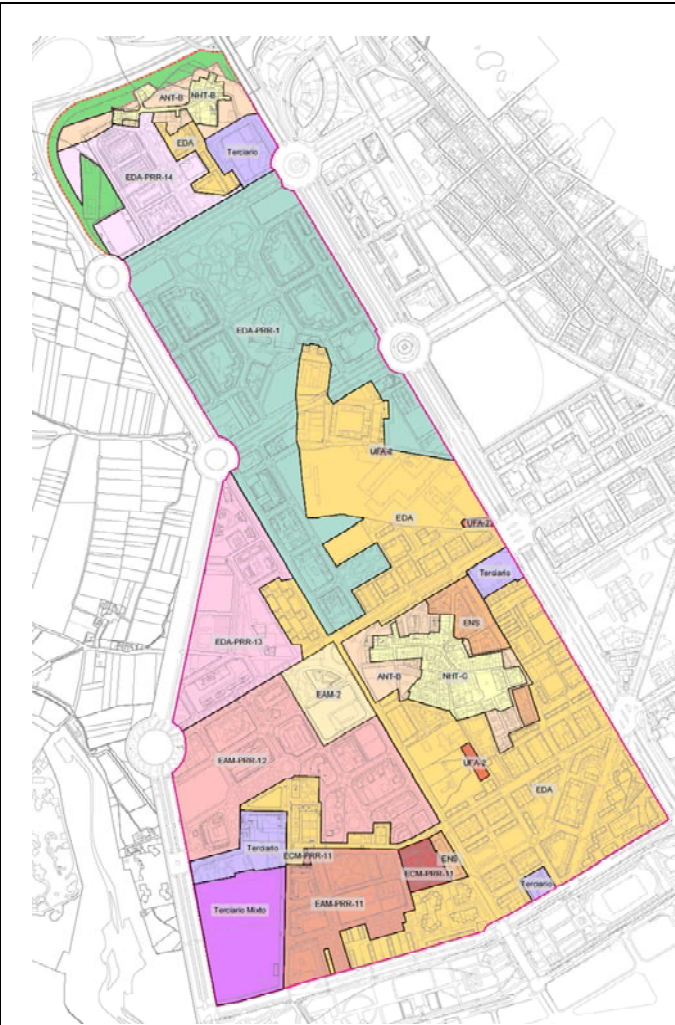
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque exento
EDA (PG-88)			
USOS PORMENORIZADOS Capitulo Cuarto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Rpf Residencial plurifamiliar	Terciario:	Tco.3, Tho.2, Tre.4 (salvo previo Estudio de Detalle) (Art. 6.23.2a)	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3	
	Dotacional:	Dce, Din (Excepto Din.5)	
	Aparcamientos:	Par.2	
Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 6.23.4 NNUU PG-88			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Capitulo Cuarto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
PARCELA			
Superficie mínima	200 m² (Art. 6.24 NNUU PG-88)	Profundidad edificable	Los indicados en planos de alineaciones
Fachada mínima	12 m (Art. 6.24 NNUU PG-88)	Retranqueos	Art. 6.24.2 NNUU PG-88
Forma Parcela	Art. 6.24 NNUU PG-88		
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	SI/SI (Art. 6.25.6 NNUU PG-88))
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc=5,30 + 3,15 Np (Art. 101.2)	Planta Baja / Entre planta	Art.6.25.7 NNUU PG-88
Enrase de cornisa	Art.6.25.3 NNUU PG-88	Por encima de techo de plantas bajas	Art.6.25.8 NNUU PG-88
Tolerancia de alturas	Art.6.25.4 NNUU PG-88	Cuerpos y elementos Salientes	Art.6.25.9 NNUU PG-88
Por encima altura edificio	Cubiertas inclinadas. No salvo proyectos unitarios (Art. 6.25.5)	Estudios de Detalle	SI Art.6.25.10 NNUU PG-88
CONDICIONES PARTICULARES ESPACIOS LIBRES PRIVADOS			
a) Constituyen los espacios libres privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación. b) Podrán situarse garajes vinculados directamente a los edificios configurantes de la manzana en semisótano o sótano. c) 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. Esta edificabilidad se consumirá de la edificabilidad terciaria que tenga el edificio al que se le vincule el espacio libre en el que se sitúen las instalaciones descritas. d) 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.			
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia			
Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PG-88			
ACLARACIONES			



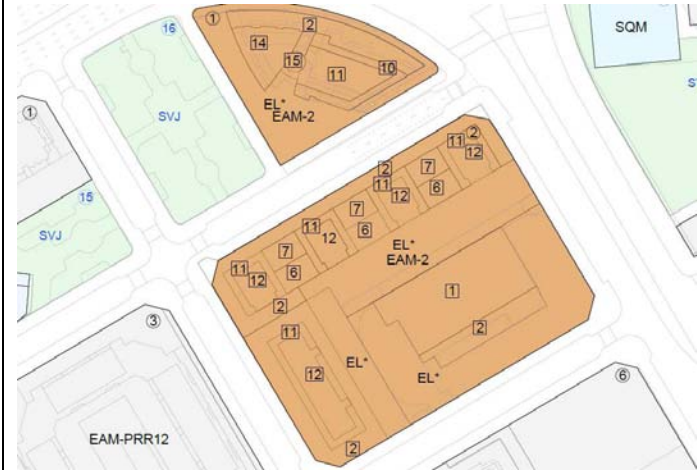
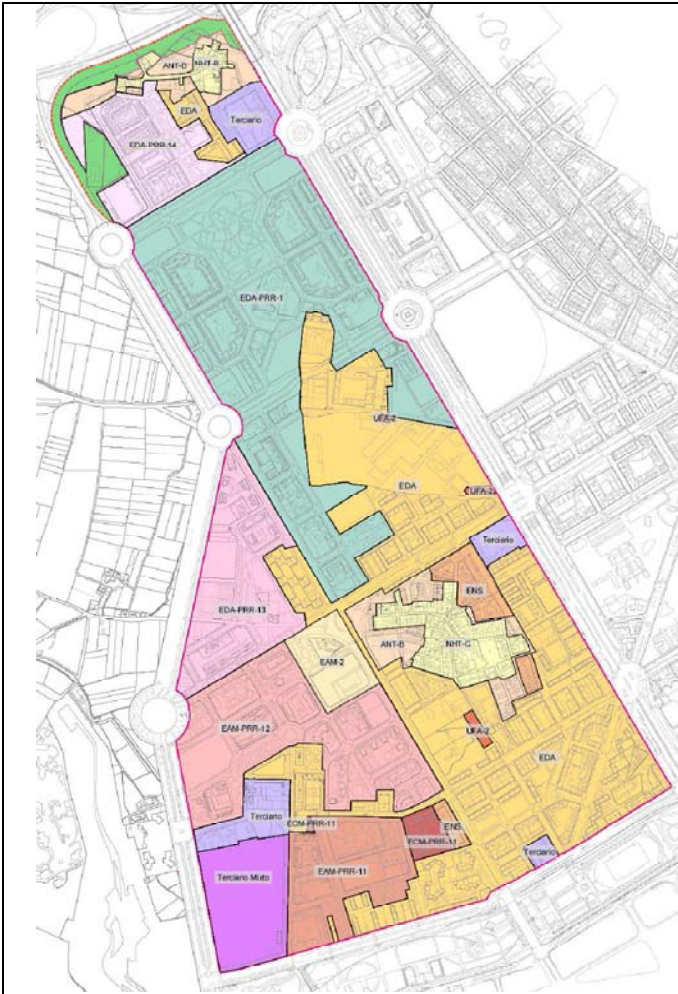
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque exento
EDA-PRR14 (EDA Beniferri)			
USOS PORMENORIZADOS Art. 102			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco.1b, Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad Art. 102.4
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm (excepto Alm.1a y Alm.1b, hasta 2050 m² de superficie)	
	Dotacional:	Dad, Dce, Dim (excepto Din.6)	
	Aparcamientos	Par.1d, Par 2	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA Art. 104			
Superficie mínima	1.000 m	Distancia mínima alineación exterior	3 m
Rectángulo inscrito	15m x15m	Distancia mínima parcelas edificables	6 m
		Distancia entre bloques	10 m
EDIFICABILIDAD Art. 105			
El coeficiente máximo de edificabilidad de las manzanas de uso residencial plurifamiliar será de 1,032 m² t/m² s.			
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 106			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	Si (Art. 106.4)
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc=4,80 + 2,9 Np	Planta Baja	Art. 106.5
Tolerancia de alturas	Art. 106.2	Cuerpos y elementos Salientes	Art. 106.6, 106.7
Por encima altura edificio	Art. 106.3	Estudios de detalle	Si (Art. 111)
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.108			
La reserva de aparcamientos en parcela privada se ajustará a los siguientes módulos: - Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial si en la parcela sólo se construyen menos de 10, y 1 plaza más, adicional, por cada 10 unidades residenciales completas que se construyan en la parcela. - No se admite el aparcamiento en el patio o jardín de las viviendas.			
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES	
1. Unidades mínimas de proyecto (Art.106.8) 2. Construcción por fases (Art.106.9) 3. Espacios libres privados asociados a la construcción (Art.107) 4. Cerramientos de parcela (Art.109) 5. Condiciones estéticas (Art.110)			



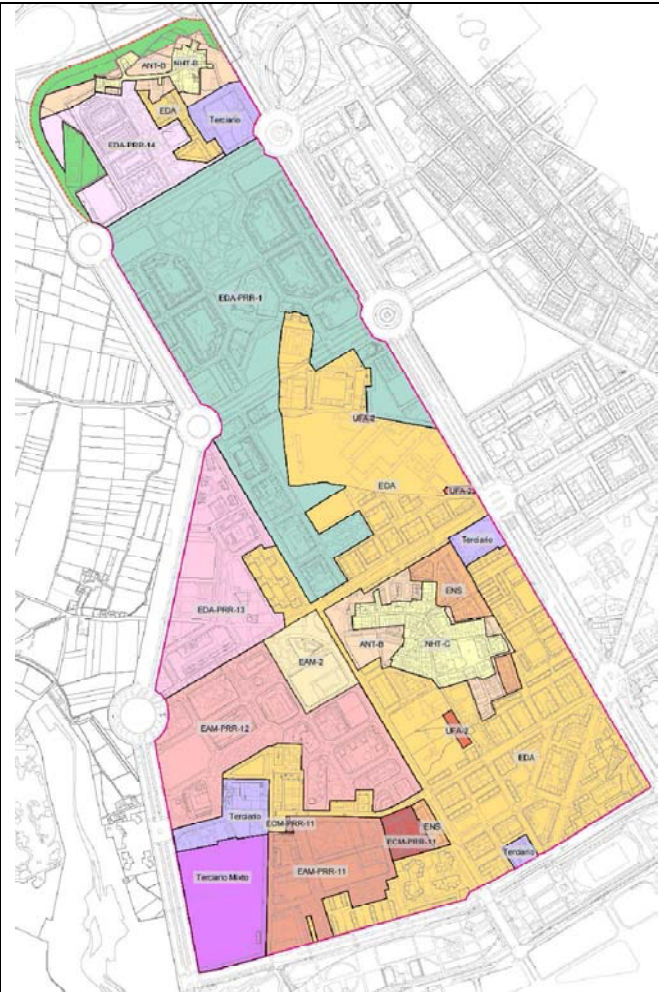
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4			
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		EDA-PRR13	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA			
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:		Edificación Aislada		
	Tipología edificatoria:		Bloque exento		
USOS PORMENORIZADOS Art. 112					
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES	
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.4 (aforo mayor 1.550 personas)		Los no contemplados como prohibidos	
	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm3			
	Dotacional:	Din (excepto Din.6)		Condiciones de compatibilidad Art. 112.4	
	Aparcamientos	-			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA Art. 113					
Superficie mínima	1.000 m	Distancia mínima alineación exterior	Art. 113.4		
Lindes frontales	25 m	Distancia mínima parcelas edificables	Art. 113.4		
Ocupación de la parcela	50 % ⁽¹⁾	Distancia entre bloques	Art. 113.3		
EDIFICABILIDAD Art. 114					
Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima para cada uso, tanto residencial como terciario que figura en el plano de ordenación calificación del suelo y estructura urbana y señalada en el cuadro siguiente:					
	Manzana	Superficie Manzana (m²)	Sup. Techo residencial (m²t)	Sup. Techo terciario (m²t)	Coeficiente neto (m²t/m²s)
	EDA-PRR13_1	14.526,77	50.843,70	2.245	3,50
	EDA-PRR13_2	7.586,60	26.553,10	800	3,50
	EDA-PRR13_3	13.050,85	19.684,97	1.000	1,51
	TOTAL	35.164,22	97.081,77	4.045	2,76
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 115					
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones y Art. 115.1	Planta Baja	Si (Art. 115.2)		
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc=5,30 + 2,9 Np (Art.115.1) ⁽²⁾	Cuerpos y elementos Salientes	Si (Art. 115.3)		
Estudios de Detalle	Art.117				
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.116					
Todas las edificaciones previstas en la subzona, en razón de su uso y localización, dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos. Los locales o espacios para aparcamiento podrán ubicarse en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en edificios exclusivos, o al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcelas, no sobrepasando el 40 por ciento de la superficie destinada a espacio libre. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente: - Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda en la categoría Rpf. por cada 100 m² útiles o fracción superior a 50 m en la categoría Rcm. - En el resto de usos se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²² o fracción superior a 50 m²de superficie. - En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m² se reservará un 2 por ciento de las plazas para minusválido. Será de aplicación, en general, lo dispuesto en el título quinto, capítulo quinto de las normas urbanísticas del plan general, sin perjuicio de lo estipulado en la legislación específica para cada uso previsto.					
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES			
1. Cerramientos de parcela (Art.113.5)		(1) En el resto del espacio libre privado se garantizará un ajardinamiento no inferior al 60% de dicho espacio libre (2) Se permiten cubiertas inclinadas o de directriz curva con condiciones			



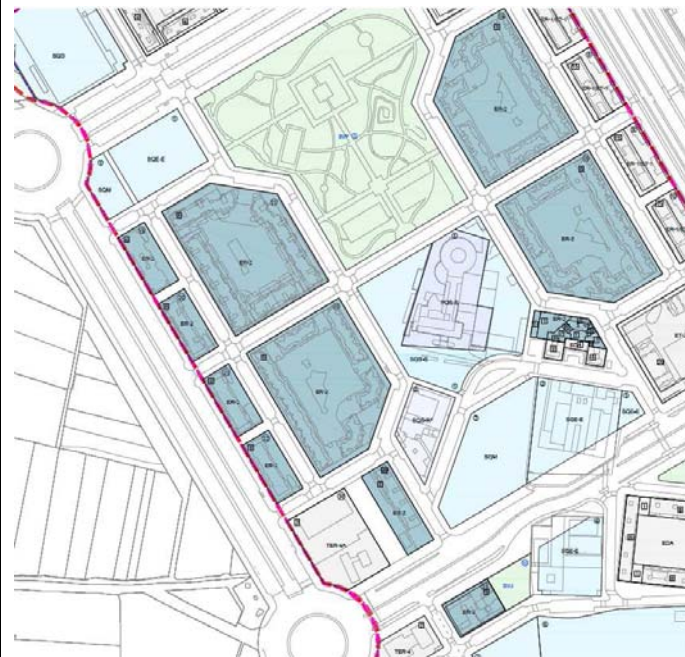
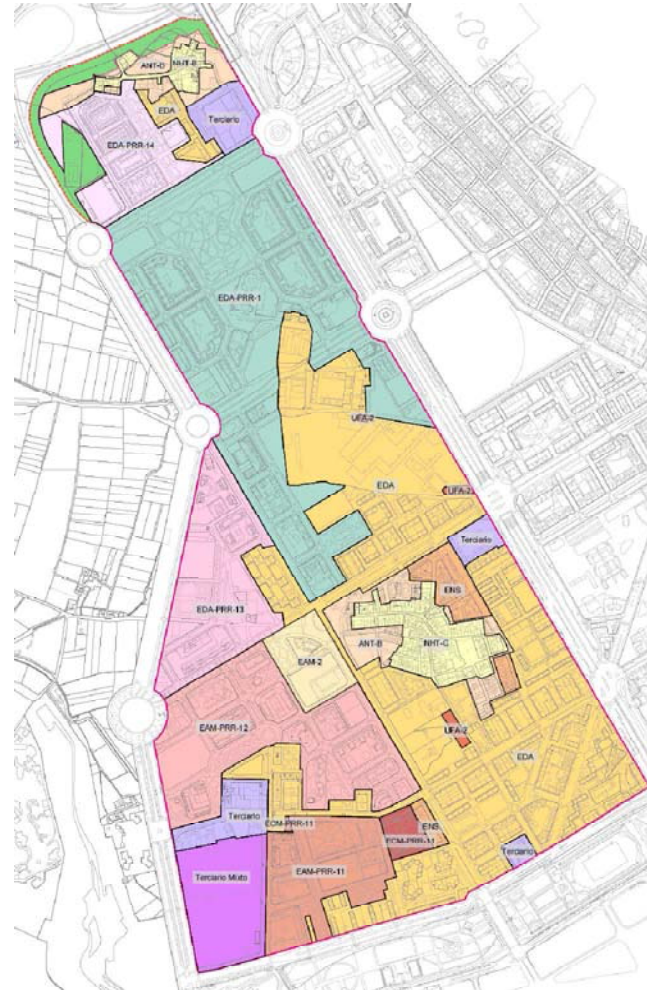
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4					
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL					
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA					
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada				
		Tipología edificatoria:	Bloque exento				
EAM-PRR12							
USOS PORMENORIZADOS Art. 118							
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES				
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco.3	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad Art. 118.4				
	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm 3					
	Dotacional:	Dad, Dce, Ddf, Din (excepto Din.6)					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
EDIFICABILIDAD Art. 119							
La edificabilidad que corresponde a esta calificación se expresan a continuación en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T) máximo para cada manzana:							
Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
EAM-PRR12_1	3.683	8.548,00	1.315,10	EAM-PRR12_7	6.829	15.189,20	2.336,80
EAM-PRR12_2	8.653	19.246,10	2.961,00	EAM-PRR12_8	10.146	22.566,90	3.471,80
EAM-PRR12_3	7.973	17.733,60	2.728,30	EAM-PRR12_9	5.275	11.732,80	1.805,00
EAM-PRR12_4	5.423	12.061,90	1.855,70	EAM-PRR12_10	2.343	5.211,40	801,70
EAM-PRR12_5	4.828	10.738,50	1.652,10	TOTAL	66.085	147.343,50	22.668,30
EAM-PRR12_6	10.932	24.315,10	3.740,80				
PARCELA							
Superficie mínima		1.000 m² (Art.121)		Separación alineación exterior		Art.122	
Frente mínimo		25 m (Art. 121)		Separación lindes laterales parcela		Art. 124	
Cuadrado inscrito		25 m de lado (Art.121)		Distancia entre bloques		Art.125	
Ocupación de la parcela		50 % (Art. 120)					
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 126							
Número de plantas (Np)		Plano alineaciones (Art.126.1)		Sótanos y Semisótanos		Art. 126.6	
Altura máxima de cornisa (Hc)		Hc=5,50 + 2,9 Np ⁽¹⁾ (Art.126.1)		Planta Baja / Entreplanta		Art. 126.7	
Tolerancia de alturas		Si (Art. 126.4)		Cuerpos y elementos Salientes		Art. 126.8	
Por encima altura edificio		Art. 126.5		Estudios de detalle		Art. 130	
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.129							
Será de aplicación el capítulo 5º («De los locales de aparcamiento de vehículos») del título 5º de las Normas Urbanísticas del PGOU. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial. Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de jardines públicos y áreas de juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.							
OTRAS CONDICIONES				ACLARACIONES			
1. Accesibilidad de las parcelas (Art.123) 2. Garajes y construcciones auxiliares (Art.127) 3. Cerramientos de parcela (Art.128)				⁽¹⁾ Para edificios residenciales exclusivos o mayoritario. Para edificios de uso terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% Hc=5,50 + 3,30 x Np (Art. 126.3)			



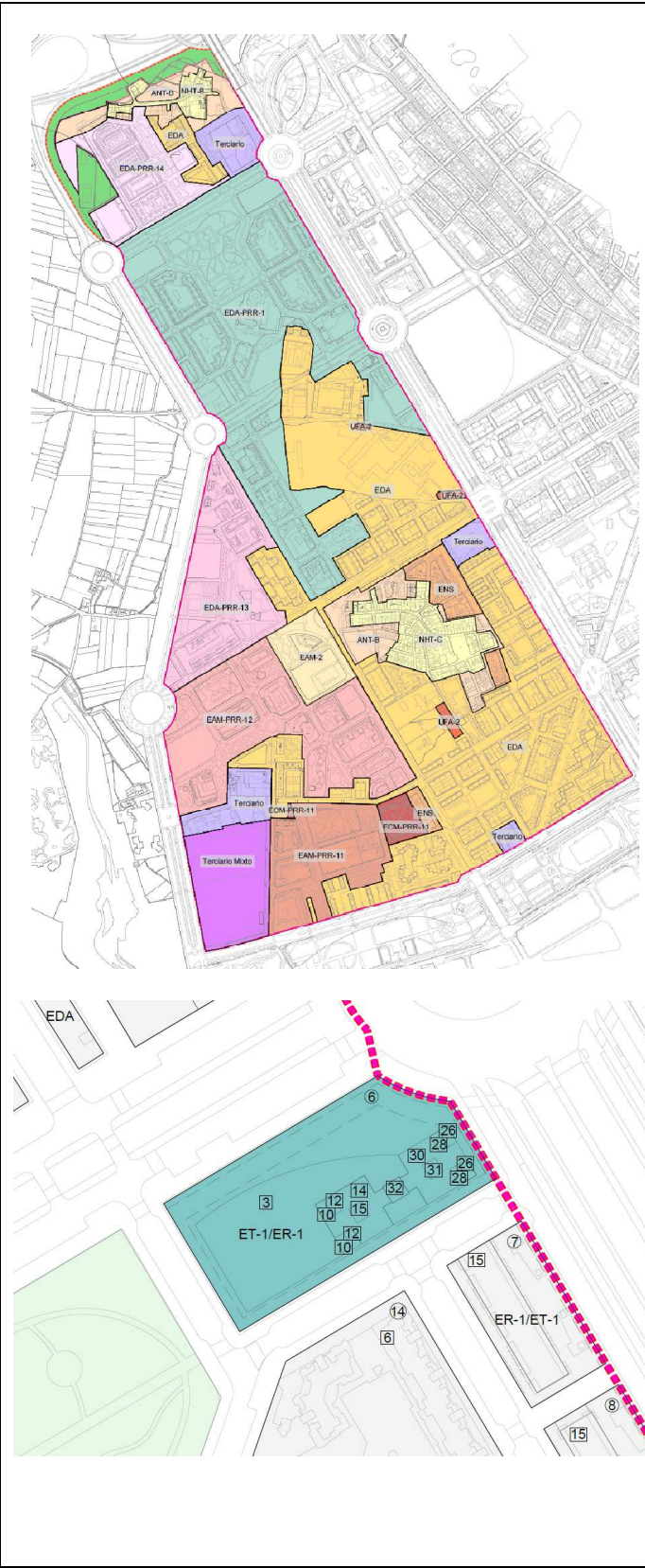
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA		
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada	
		Tipología edificatoria:	Bloque exento	
EAM-2				
USOS PORMENORIZADOS Art. 131				
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES	
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco.3	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad Art. 118.4	
	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm 3		
	Dotacional:	Dad, Dce, Ddf, Din (excepto Din.6)		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
EDIFICABILIDAD Art. 132				
La edificabilidad que corresponde a esta calificación se expresa a continuación en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T) máximo para cada manzana:				
	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
	EAM-2.1	3.658	16.461,00	0,00
	EAM2.2	12.365	39.594,00	0,00
	TOTAL	16.023	56.055,00	0,00
PARCELA				
Superficie mínima	1.000 m² (Art.134)	Separación alineación exterior	Art.135	
Frente mínimo	25 m (Art. 134)	Separación lindes laterales parcela	Art. 137	
Cuadrado inscrito	25m de lado (Art.134)	Distancia entre bloques	Art. 138	
Ocupación de la parcela	50 % (Art. 133)			
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 134				
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones (Art.134) (1)	Sótanos y Semisótanos	Art. 139	
Altura máxima de cornisa (Hc)	Art.139 (1)	Planta Baja / Entreplanta	Art. 139 (1)	
Tolerancia de alturas	Art.139	Cuerpos y elementos Salientes	Art. 139 (1)	
Por encima altura edificio	Art. 139			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.140				
Se estará a lo dispuesto en las Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR12 de las presentes ordenanzas. Para el cumplimiento de la reserva de aparcamientos, se prevé la creación de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela privada. Igualmente se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en las condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-PRR-12 y en artículo 5.44 de las ordenanzas del Plan General.				
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES		
1. Accesibilidad de las parcelas (Art.136) 2. Garajes y construcciones auxiliares (Art.140) 3. Cerramientos de parcela (Art.141) 4. Reserva de aparcamiento (Art.142)		(1) Ver particularidades para cada una de las manzanas		



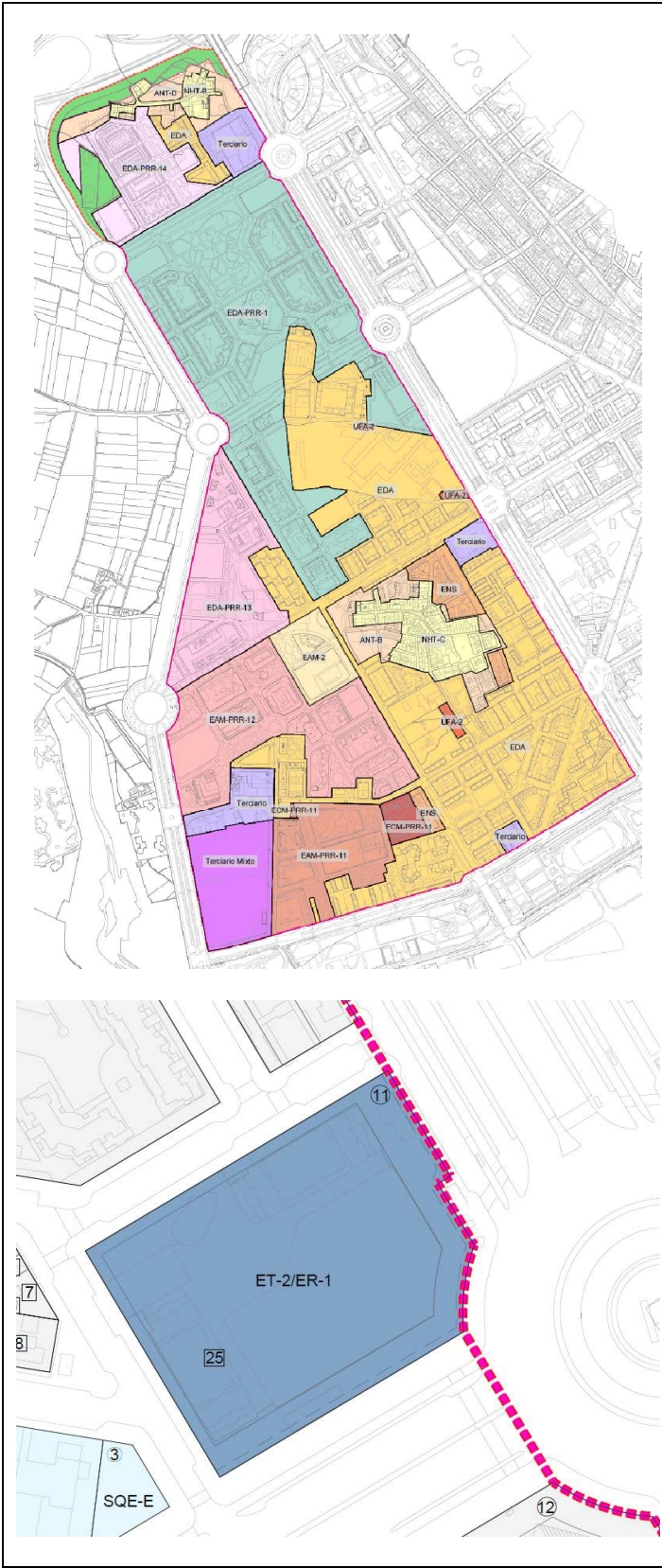
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ER-1/ET-1 (PRR1)	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	EDIFICACIÓN ABIERTA			
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Edificación Aislada		
	Tipología edificatoria:	Bloque exento		
USOS PORMENORIZADOS Art. 145				
AUTORIZADOS	INCOMPATIBLES	PERMITIDOS		
Rpf Residencial Plurifamiliar T Terciario	Tco.2, Tco.3 y Tre (cuya superficie conjugada sea superior a 12.000 m² Terciario	Tco.1a, Tco1b, Tof.1, Tof.2 Terciario		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
EDIFICABILIDAD Art. 146				
Las proporciones de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresados en metros cuadrados de techo son:				
	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²T	m²R
	ER-1/ET-1_7	2.364,77	1.900,00	12.006,25
	ER-1/ET-1_8	2.364,77	1.900,00	12.006,25
	ER-1/ET-1_9	2.364,77	1.900,00	12.006,25
	ER-1/ET-1_10	2.364,77	1.900,00	12.006,25
	ER-1/ET-1_12	3.289,53	2.200,00	9.800,00
	ER-1/ET-1_13	7.694,43	4.100,00	18.260,65
PARCELA				
Superficie mínima	Art. 151	Separación alineación exterior	Art.147	
Frente mínimo	-	Separación lindes laterales parcela	Art. 147	
Cuadrado inscrito	-	Distancia entre bloques	Art. 147	
Ocupación de la parcela	Art. 149	Condiciones de volumen	Art. 148	
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 148				
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones (Art.150)	Sótanos y Semisótanos	Art. 152	
Altura máxima de cornisa (Hc)	H = 7 + (3,30×(N-1)), siendo N el número de plantas. (Art.150)	Planta Baja / Entreplanta		
Tolerancia de alturas		Cuerpos y elementos Salientes		
Por encima altura edificio		Estudios de detalle	Art. 153	
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.152				
Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por vivienda, o por cada 100 m² construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un máximo del 5 por ciento de la citada reserva, entendida ésta como parte de la sistematización interna de la parcela.				
OTRAS CONDICIONES			ACLARACIONES	
1. Parcelación interna del área (Art.151) 2. Ajardinamiento y vallado de parcelas (Art. 153)				



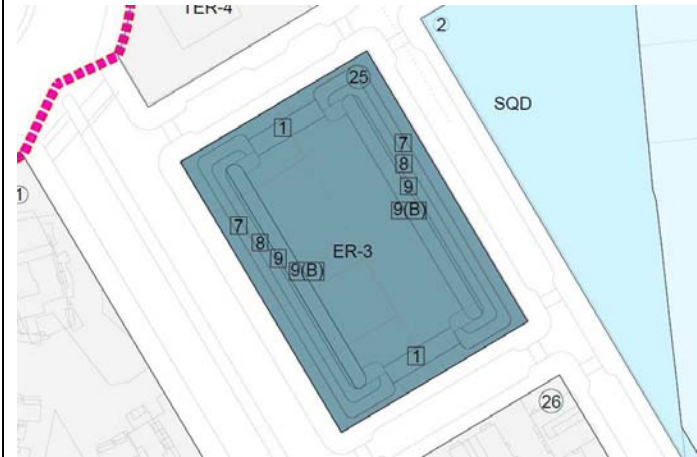
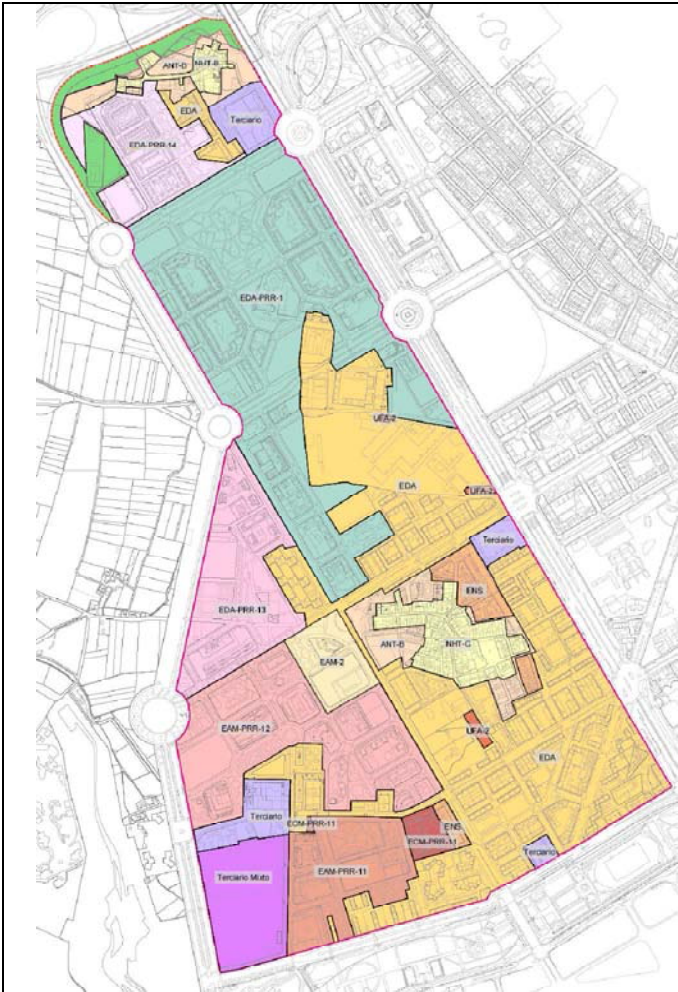
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4																																													
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ER-2 (PRR1)																																											
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA																																													
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada																																												
		Tipología edificatoria:	Bloque exento																																												
USOS PORMENORIZADOS Art. 155																																															
AUTORIZADOS		INCOMPATIBLES		COMPATIBLES																																											
Rpf Residencial Plurifamiliar		-		Tco.1a, Tof.1, Tof.2 ⁽¹⁾ Terciario (Art. 6.23 NNUU PG-88) (Planta baja o primera planta)																																											
PARÁMETROS URBANÍSTICOS																																															
EDIFICABILIDAD Art. 156																																															
La edificabilidad se fija para cada una de las manzanas denominadas como ER-2 mediante la asignación de una superficie máxima expresada en metros cuadrados techo, independiente del coeficiente de edificabilidad:																																															
<table><tr><th>Manzana</th><th>Superficie edificable de parcela (m²)</th><th>m²R</th><th>Manzana</th><th>Superficie edificable de parcela (m²)</th><th>m²R</th></tr><tr><td>ER-2_14</td><td>14.269,17</td><td>26.504,06</td><td>ER-2_20</td><td>1.959,75</td><td>5.386,50</td></tr><tr><td>ER-2_15</td><td>14.269,17</td><td>26.504,06</td><td>ER-2_21</td><td>1.959,75</td><td>5.386,50</td></tr><tr><td>ER-2_16</td><td>1.465,92</td><td>5.353,00</td><td>ER-2_22</td><td>1.959,75</td><td>5.386,50</td></tr><tr><td>ER-2_17</td><td>14.269,17</td><td>26.504,06</td><td>ER-2_23</td><td>2.700,00</td><td>6.534,48</td></tr><tr><td>ER-2_18</td><td>14.269,17</td><td>26.504,06</td><td>ER-2_31</td><td>1.926,11</td><td>9.853,03</td></tr><tr><td>ER-2_19</td><td>1.959,75</td><td>5.386,50</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	ER-2_14	14.269,17	26.504,06	ER-2_20	1.959,75	5.386,50	ER-2_15	14.269,17	26.504,06	ER-2_21	1.959,75	5.386,50	ER-2_16	1.465,92	5.353,00	ER-2_22	1.959,75	5.386,50	ER-2_17	14.269,17	26.504,06	ER-2_23	2.700,00	6.534,48	ER-2_18	14.269,17	26.504,06	ER-2_31	1.926,11	9.853,03	ER-2_19	1.959,75	5.386,50			
Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R																																										
ER-2_14	14.269,17	26.504,06	ER-2_20	1.959,75	5.386,50																																										
ER-2_15	14.269,17	26.504,06	ER-2_21	1.959,75	5.386,50																																										
ER-2_16	1.465,92	5.353,00	ER-2_22	1.959,75	5.386,50																																										
ER-2_17	14.269,17	26.504,06	ER-2_23	2.700,00	6.534,48																																										
ER-2_18	14.269,17	26.504,06	ER-2_31	1.926,11	9.853,03																																										
ER-2_19	1.959,75	5.386,50																																													
PARCELA																																															
Superficie mínima	Art.160	Separación alineación exterior		Art.157																																											
Frente mínimo	-	Separación lindes laterales parcela		Art. 157																																											
Cuadrado inscrito	-	Distancia entre bloques																																													
Ocupación de la parcela		Condiciones de volumen		Art. 159																																											
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 159																																															
Número de plantas (Np)	Art.158	Sótanos y Semisótanos		Art. 161																																											
Altura máxima de cornisa (Hc)	H = 4 + (3,10 x (N-1) (Art.158)	Planta Baja / Entreplanta																																													
Tolerancia de alturas		Cuerpos y elementos Salientes																																													
Por encima altura edificio		Estudios de detalle		Art. 143																																											
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 161																																															
- Se dispondrá una reserva de aparcamiento demás de una plaza por vivienda, o por cada 100 m² contruidos de local. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano, semisótano o baja del edificio. La planta semisótano se define según lo dispuesto al efecto por el PGOU.																																															
OTRAS CONDICIONES			ACLARACIONES																																												
1. Parcelación interna del área (Art.160) 2. Ajardinamiento y vallado de parcelas (Art.162) 3. Construcciones en superficie libre parcela (Art. 163)			(1) En una proporción de terciario respecto a residencial no superior a 1/6 del total del techo																																												



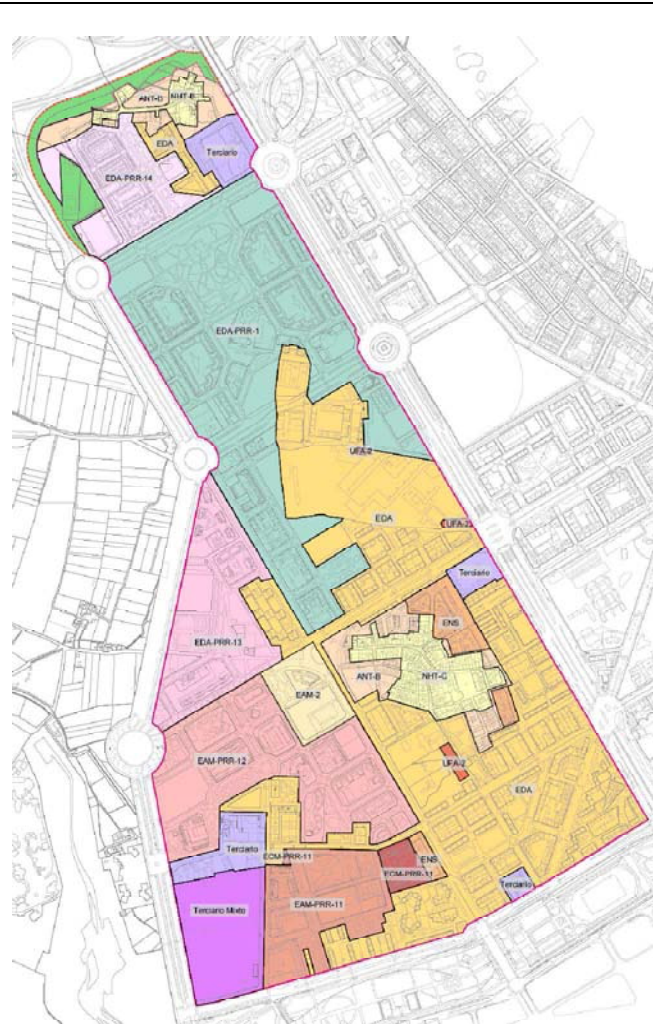
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Edificación Aislada	
	Tipología edificatoria:	Bloque exento	
ET-1/ER-1 (PRR1)			
USOS PORMENORIZADOS Art. 165			
AUTORIZADOS		INCOMPATIBLES	
Residenciales Terciarios y hoteleros		Enclaves terciarios destinados a venta por menor, solas o combinados con usos recreativos Tco.2, Tco.3 y Tre (cuya superficie conjugada sea superior a 12.000 m²)	
		COMPATIBLES	
		Terciarios	
		Condiciones de compatibilidad en artículo 165	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
EDIFICABILIDAD Art. 166			
La edificabilidad se fija para la manzana 6 mediante la asignación de una superficie máxima expresada en metros cuadrados techo es la siguiente:			
Manzana		Superficie edificable de parcela (m²)	m²R
ET1/ER-1_6		6.926,15	20.900
			m²T
			3.100,00
PARCELA			
Superficie mínima	Art.169	Separación alineación exterior	Art.167
Frente mínimo	-	Separación lindes laterales parcela	Art. 169
Cuadrado inscrito	-	Distancia entre bloques	Art. 169
Ocupación de la parcela	-	Condiciones de volument	Art. 168
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 168			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones (Art.168.1)	Sótanos y Semisótanos	Art. 170
Altura máxima de cornisa (Hc)	Art.168	Planta Baja / Entreplanta	
Tolerancia de alturas	Art.168	Cuerpos y elementos Salientes	
Por encima altura edificio	Art.168	Estudios de detalle	Art. 143
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 170			
- Se dispondrá una reserva de aparcamiento demás de una plaza por vivienda, o por cada 100 m² construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano, o baja del edificio no autorizándose en superficie libre de parcela. Se prevé la construcción de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela privada. Se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en el artículo 5.44 de las Ordenanzas del PGOU.			
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES	
1. Ajardinamiento y vallado de parcelas (Art. 171)			



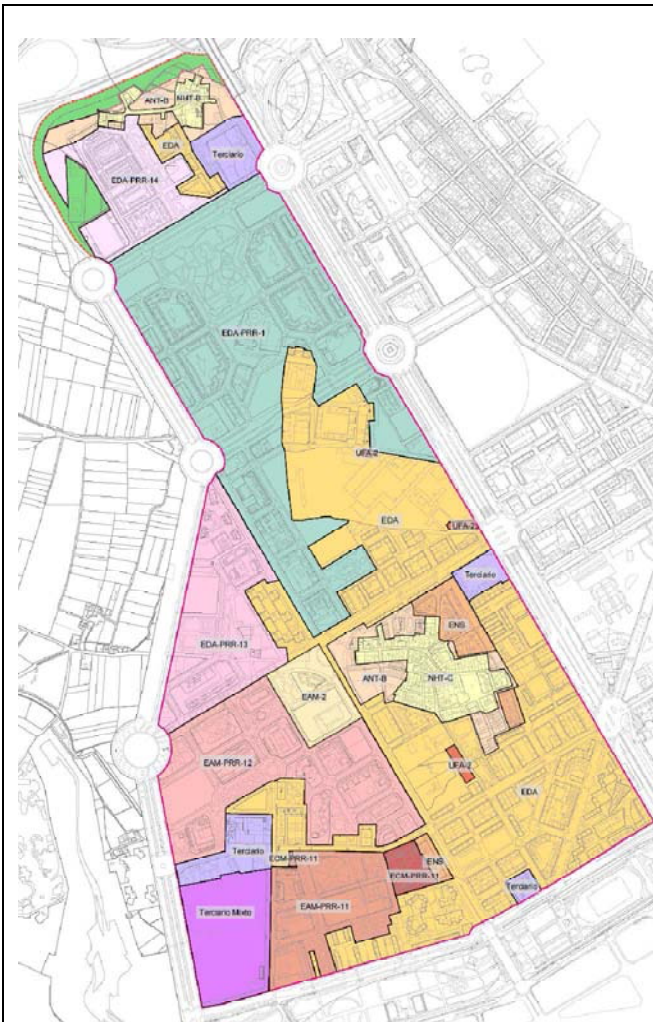
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4									
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL									
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA									
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Edificación Aislada									
	Tipología edificatoria:	Bloque exento									
ET-2/ER-1 (PRR1)											
USOS PORMENORIZADOS Art. 173											
AUTORIZADOS		INCOMPATIBLES									
Terciarios compatibles con Residencial		-									
		Condiciones de compatibilidad en artículo 173									
PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
EDIFICABILIDAD Art. 174											
Las proporciones de usos terciarios y residenciales en esta manzana (11) expresados en metros cuadrados de techo son:											
		<table><tr><th>Manzana</th><th>Superficie edificable de parcela (m²)</th><th>m²R</th><th>m²T</th></tr><tr><td>ET2/ER1_11</td><td>6.926,15</td><td>10.424,62</td><td>32.100,00</td></tr></table>	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T	ET2/ER1_11	6.926,15	10.424,62	32.100,00	
Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T								
ET2/ER1_11	6.926,15	10.424,62	32.100,00								
PARCELA											
Superficie mínima	Art. 177	Separación alineación exterior	Art. 175								
Frente mínimo	-	Separación lindes laterales parcela	Art. 175								
Cuadrado inscrito	-	Distancia entre bloques	Art. 175								
Ocupación de la parcela	-										
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN											
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones (15 o 25 plantas)	Sótanos y Semisótanos	Art. 178								
Altura máxima de cornisa (Hc)	H' máx = 1,1 xH (Art. 176)	Planta Baja / Entreplanta									
Tolerancia de alturas	Art. 176	Cuerpos y elementos Salientes									
Por encima altura edificio	Art. 176	Estudios de detalle	Art. 143								
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 178											
Se dispondrá una reserva de aparcamiento de dos plazas por cada 100 m² construidos de local comercial y más de una plaza por cada 100 m². de apartamentos o de oficinas. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano. La superficie libre de la parcela recayente a Cortes Valencianas pude utilizarse para la previsión del acceso a los mismos.											
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES									
1. Configuraciones admisibles (Art. 175) 2. Parcelación interna del área (Art.177) 3. Ajardinamiento y vallado de parcelas (Art.179)											



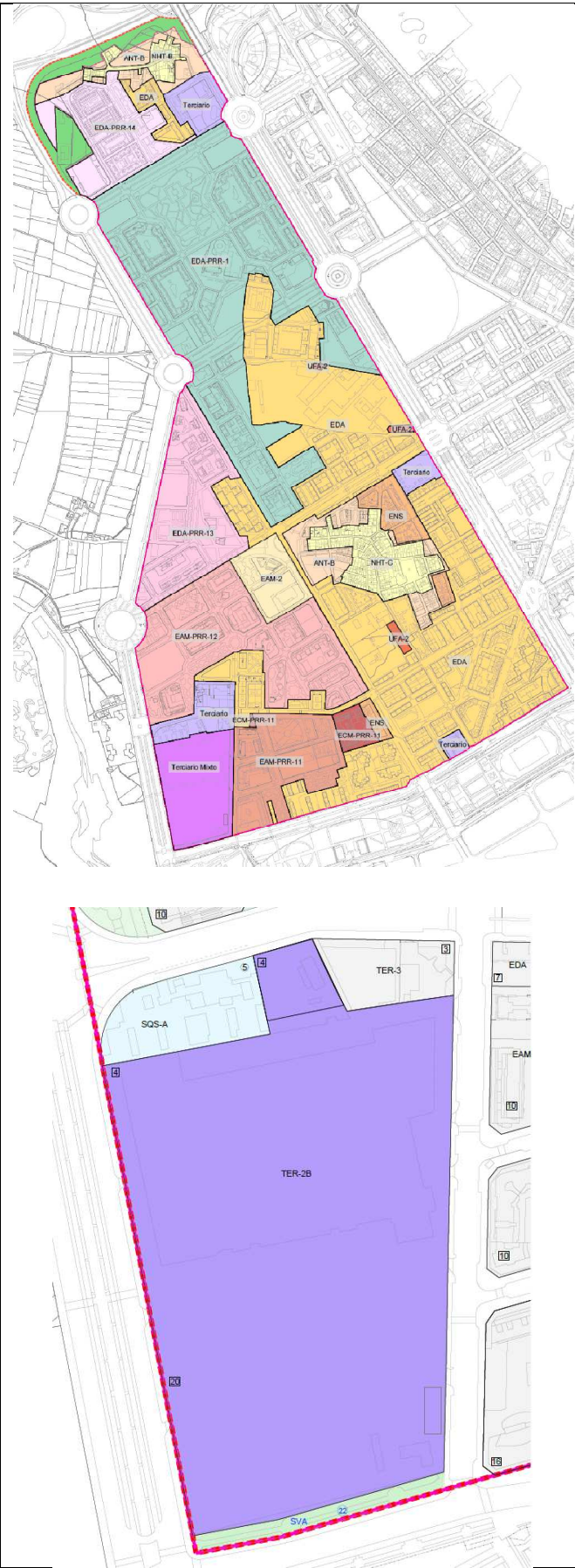
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4							
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ER-3 (PRR1)						
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	EDIFICACIÓN ABIERTA								
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Edificación Aislada							
	Tipología edificatoria:	Bloque exento							
USOS PORMENORIZADOS Art. 181									
AUTORIZADOS	INCOMPATIBLES	COMPATIBLES							
Rpf Residencial Plurifamiliar	Se prohíbe la formación de enclaves comerciales destinados a la venta al por menor, solas o combinadas con usos recreativos (Tco.2, Tco.3 y Tre), cuya superficie total conjugada sea superior a los 12.000 m²t construido	Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c Tof.1, Tof.2 Terciario							
PARÁMETROS URBANÍSTICOS									
EDIFICABILIDAD Art. 182									
La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiadas expresamente en el plano de ordenación y que suponen, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m² R), lo siguiente:									
		<table><tr><th>Manzana</th><th>Superficie edificable de parcela (m²)</th><th>m²R</th></tr><tr><td>ER-3_25</td><td>6.909,00</td><td>19.617,70</td></tr></table>	Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	ER-3_25	6.909,00	19.617,70	
Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R							
ER-3_25	6.909,00	19.617,70							
PARCELA Art.183									
Superficie mínima	300 m (Art 179.1)	Separación alineación exterior	Según plano de ordenación (Art.179.3)						
Frente mínimo	8 m (Art 179.2)	Separación lindes laterales parcela	Según plano de ordenación (Art.179.3)						
Ocupación de la parcela	Según plano de ordenación (Art.179.3)	Distancia entre bloques	-						
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.184									
Las condiciones de volumen y forma de los edificios se regulan mediante la normativa de la calificación EDA. del plan general establecida en los apartados 1 al 9 del artículo 6.25 de sus normas urbanísticas.									
CONDICIONES PARTICULARES ESPACIOS LIBRES PRIVADOS Art 184.2									
- Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc., computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30 por ciento de su longitud. - Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.), no computarán a efectos de volumen y ocupación.									
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 186									
Será de aplicación el capítulo 5.º (De los locales de aparcamiento de vehículos) del título 5.º de las normas urbanísticas del plan general. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de más de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el plan parcial.									
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES							
1. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias (Art.184.3) 2. Otras Condiciones funcionales de la edificación (Art. 185)									



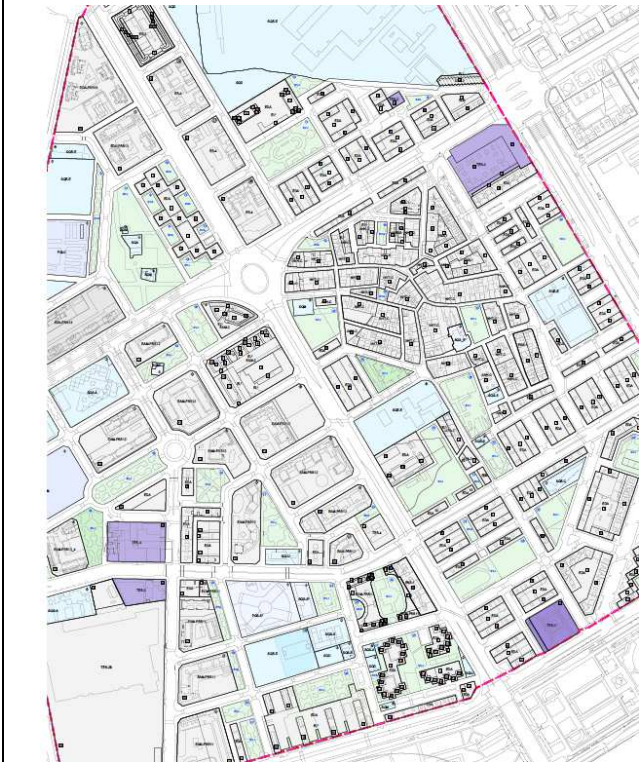
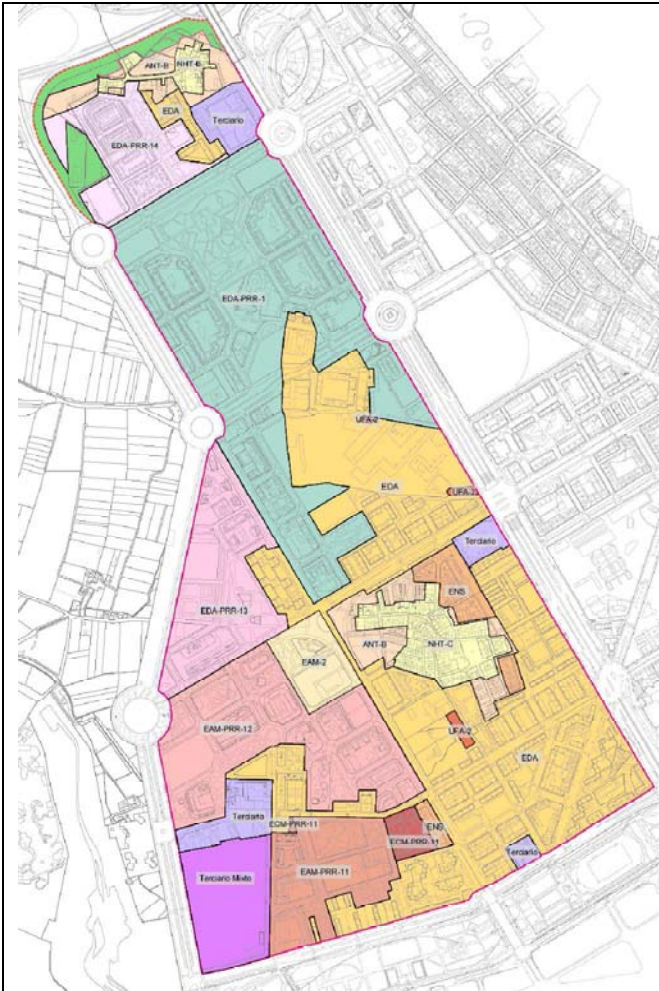
VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4													
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL													
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA													
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:		Edificación Aislada												
	Tipología edificatoria:		Bloque exento												
ER-4 (PRR1)															
USOS PORMENORIZADOS Art. 188															
GLOBAL	PROHIBIDOS		COMPATIBLES												
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco.3													
	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm 3													
	Dotacional:	Dad, Dce, Din (excepto Din.6)													
Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad Art. 184.3															
PARÁMETROS URBANÍSTICOS															
EDIFICABILIDAD Art. 189															
La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido (m² t) máximo para cada manzana.															
<table><tr><th>Manzana</th><th>Superficie edificable de parcela (m²)</th><th>m²R</th></tr><tr><td>ER-4_26</td><td>6.909,00</td><td>19.992,10</td></tr><tr><td>ER-4_27</td><td>6.909,00</td><td>19.992,10</td></tr><tr><td>ER-4_28</td><td>6.909,00</td><td>19.992,10</td></tr></table>				Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	ER-4_26	6.909,00	19.992,10	ER-4_27	6.909,00	19.992,10	ER-4_28	6.909,00	19.992,10
Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R													
ER-4_26	6.909,00	19.992,10													
ER-4_27	6.909,00	19.992,10													
ER-4_28	6.909,00	19.992,10													
La edificabilidad máxima de cada parcelase obtendrá aplicando a su superficie el coeficiente de 2,8936 m²/m². Podrá construirse cualquier edificabilidad inferior a este máximo, no requiriéndose alturas mínimas. para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los artículos 5.22 y 5.23 de las normas urbanísticas del vigente PGOU. La regulación de la edificación prevista en las manzanas 26, 27 y 28 se efectuará directamente en el proyecto de obras presentado en solicitud de la licencia.															
PARCELA Art 191															
Superficie mínima	1.000 m (Art 191.1)	Ocupación de la parcela	50% (Art.190) (1)												
Frente mínimo	25m (Art 191.1)	Separación alineación exterior	Art. 192												
Cuadrado	25 m de lado (191.1)	Separación lindes laterales parcela	Art. 194												
		Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes	Art. 195												
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.196															
Las condiciones de volumen y forma de los edificios se regulan mediante la normativa de la calificación EDA. del plan general establecida en los apartados 1 al 9 del artículo 6.25 de sus normas urbanísticas.															
Sótanos y Semisótanos	Si (Art. 196.2)	Planta Baja / Entreplanta	Si (Art. 196.3)												
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 197															
Será de aplicación el capítulo 5.º (De los locales de aparcamiento de vehículos) del título 5.º de las normas urbanísticas del plan general. La reserva se efectuará en planta baja, semisótano o sótano, no pudiendo utilizarse como aparcamiento al aire libre los espacios libres privados de las parcelas. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de más de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el plan parcial del Sector PRR-1 Ademuz.															
OTRAS CONDICIONES		ACLARACIONES													
1. Accesibilidad de las parcelas (Art.193) 2. Garajes y construcciones auxiliares (Art. 197) 3. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias (Art.198)		(1) Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.													



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4			
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL			EAM-PRR11
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN CERRADA DE USO MIXTO			
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:		Edificación Aislada	
		Tipología edificatoria:		Bloque exento	
USOS PORMENORIZADOS Art. 200					
DOMINANTE	PROHIBIDOS				COMPATIBLES
<u>Edificabilidad Residencial:</u> Rfp Residencial Plurifamiliar	Edificabilidad Residencial		Edificabilidad Terciaria		Los no contemplados como prohibidos
	Terciario:	Tco.3	Residencial:	Run, Rpf	
<u>Edificabilidad Terciaria:</u> T Terciario	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm.3	Terciario:	Tco.3	Condiciones de compatibilidad Art. 200.5
	Dotacional:	Dad, Dce, Dim (Excepto Din.6)	Industriales y Almacenes:	Ind.3, Alm.3	
			Dotacional:	Dad, Dce, Dim (Excepto Din.6)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
EDIFICABILIDAD Art. 201					
La edificabilidad que corresponde a esta calificación se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiados en los planos de ordenación y suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m²R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²T), lo siguiente:					
		Manzana	Superficie edificable de parcela (m²)	m²R	m²T
		EAM-PRR11_1	5.862	16.054	2.470
		EAM-PRR11_2	6.754	18.497	2.846
		EAM-PRR11_3	9.311	25.500	3.923
		TOTAL	21.927	60.051	9.239
PARCELA Art.203 (2)					
Superficie mínima	1.000 m²	Ocupación de la parcela		50% (Art. 202.1)(1)	
Fachada mínima	25 m	Separación alineación exterior y lindes		Art. 204	
Circulo inscrito	25 m	Distancia mínima entre cuerpos edificación		Art. 207	
Ángulos con lindes	Perpendiculares a la alineación exterior	Separación a lindes laterales		Art. 206	
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 208					
Número de plantas (Np)	10, manzana 3 en el ámbito indicado en plano ordenación 16 (Art. 208.1)	Sótanos y Semisótanos		Si (Art. 208.6)	
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc=5,50 + 2,9 Np uso dom. residencial Hc=5,50 + 3,3 Np uso dom. No residencial (Art. 208.2, 208.3, 208.4))	Planta Baja / Entre planta		Si (Art. 208.7)	
Por encima altura edificio	Art. 208.5	Cuerpos y elementos Salientes		Si (Art. 208.8)	
Estudios de detalle	Art. 212				
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art.211					
Será de aplicación el Capítulo 5º (De los locales de aparcamiento de vehículos del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General. En esta zona podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela con una ocupación máxima del 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano. La reserva mínima de aparcamientos a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda. Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Valencia, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Áreas de Juego de esta zona 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.					
OTRAS CONDICIONES			ACLARACIONES		
1. Garajes y construcciones auxiliares (Art.209) 2. Cerramiento de parcela (Art. 210) 3. Accesibilidad a parcela (Art. 205)			(1) Ver condiciones particulares (Art. 202) (2) Ver condiciones particulares (Art.203)		

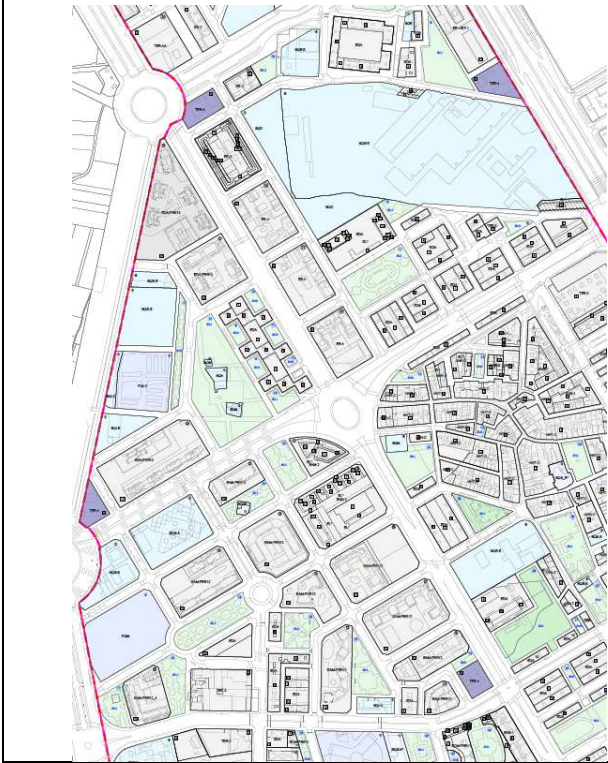
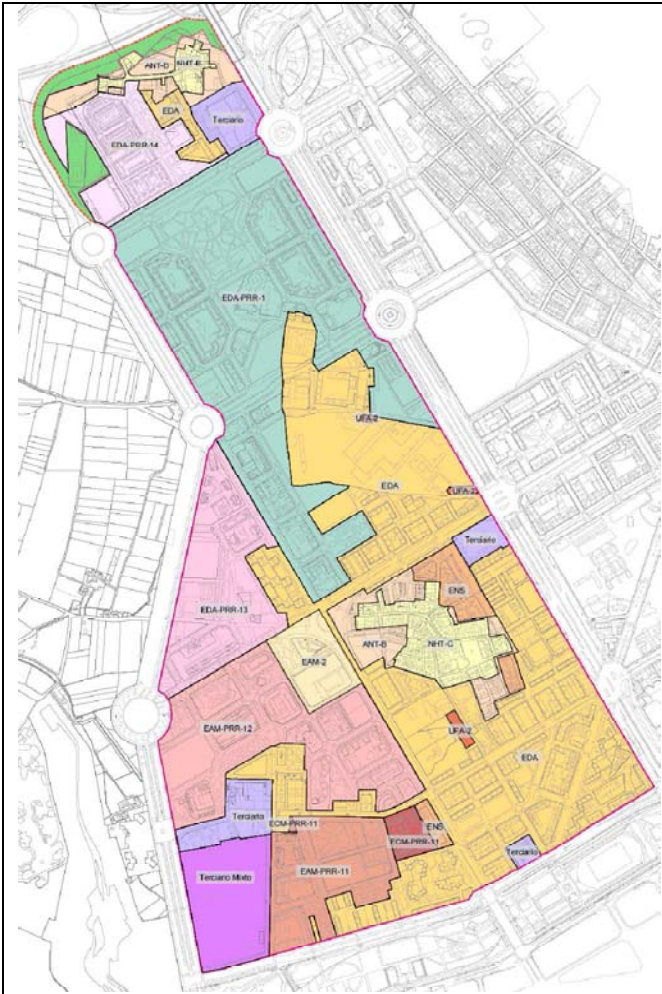


VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA TERCIARIA	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		TERCIARIO MEDIA DENSIDAD	
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque exento
USOS PORMENORIZADOS Sección Tercera Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Terciario T	Terciario:	Tho.2	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad art. 6.44.4 NNUU PG-88
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.3	
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (excepto Din.5 y Din.6)	
	Residencial	En cualquiera de sus tipos (Art. 6.47.2) (Salvo zona APD)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Sección Tercera Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
PARCELA Art.6.47 NNUU PG-88			
Superficie mínima	200 m (Art. 6.47.3 NNUU PG-88)	Rectángulo inscrito	10 x 15 m (Art. 6.47.3 NNUU PG-88)
Fachada mínima	10 m (Art. 6.47.3 NNUU PG-88)	Coeficiente ocupación	50 % (Art. 6.47.4)
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.6.47 NNUU PG-88			
Número de plantas (Np)	Art. 6.47.5 NNUU PG-88	Sótanos y Semisótanos	SI/ SI Art. 6.47.5 NNUU PG-88
Altura máxima de cornisa (Hc)	- Art. 6.47.5 NNUU PG-88	Planta Baja / Entre planta	Art. 6.47.5 NNUU PG-88
Por encima altura edificio	Art. 6.47.5 NNUU PG-88	Cuerpos y elementos Salientes	Art. 6.47.5 NNUU PG-88
Coeficiente de edificabilidad	1,4 m²t/m²s (parcela neta) Art. 6.47.5 NNUU PG-88		
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia			
OTRAS CONDICIONES			
ACLARACIONES			
En el APD “Manuel de Falla, las Normas Urbanísticas del Plan General vs Plan Especial, podrán ser ajustadas conforme a lo indicado en la Ficha de Gestión y el Plan de Reforma Interior que desarrolle la ordenación pormenorizada (Art.215).			

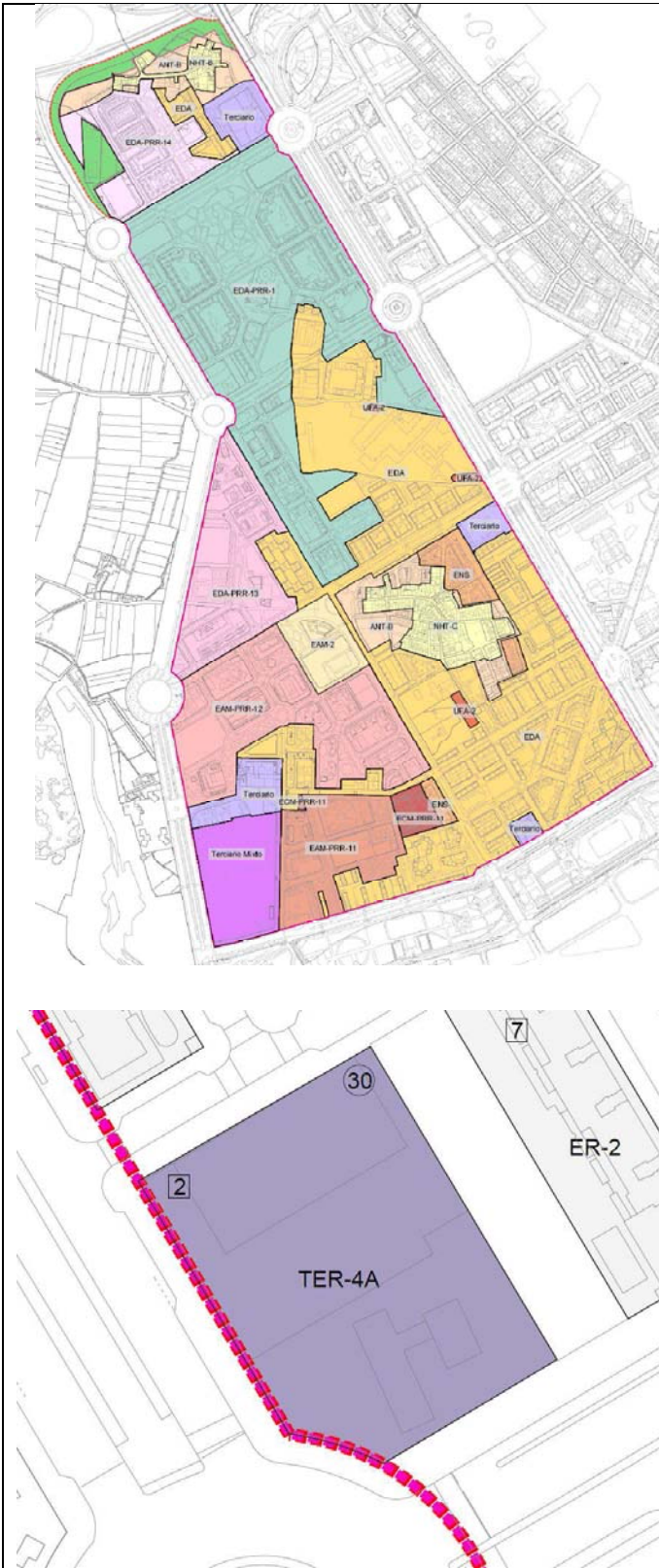


VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA TERCIARIA	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		ENCLAVE TERCIARIO	
USO GLOBLAS RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle
		Tipología edificatoria:	Manzana compacta
TER-3			
USOS PORMENORIZADOS Sección Cuarta Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Terciario T	Terciario:	Tho.2	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad art. 6.44.4 NNUU PG-88
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.3	
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (excepto Din.5 y Din.6)	
	Residencial	En cualquiera de sus tipos (Art. 6.48.2)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Sección Cuarta Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
PARCELA Art.6.48 NNUU PG-88			
Superficie mínima	200 m (Art.6.48 NNUU PG-88)	Rectángulo inscrito	10 x 15 m
Fachada mínima	10 m	Coeficiente ocupación	Art.6.48.3 NNUU PG-88
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.6.48.4 NNUU PG-88			
Número de plantas (Np)	En el plano de ordenación	Sótanos y Semisótanos	SI /SI (Art.6.48.4 NNUU PG-88)
Altura máxima de cornisa (Hc)	Art.6.48.4 NNUU PG-88	Planta Baja / Entre planta	(Art.6.48.4 NNUU PG-88)
Por encima altura edificio	(Art.6.48.4 NNUU PG-88)	Cuerpos y elementos Salientes	(Art.6.48.4 NNUU PG-88)
		Estudio de Detalle	(Art.6.48.4 NNUU PG-88)
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia			
OTRAS CONDICIONES			
ACLARACIONES			

VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4	
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA TERCIARIA		TER-3b (PRR14)
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	ENCLAVE TERCIARIO		
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Alineación a calle	
	Tipología edificatoria:	Manzana compacta	
USOS PORMENORIZADOS Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Terciario T	Terciario:	Tho.2	Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad art. 6.44.4 NNUU PG-88
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.3	
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (excepto Din.5 y Din.6)	
	Residencial	En cualquiera de sus tipos (Art. 6.48.2)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA Art. 219.1			
Superficie mínima	Las parcelas delimitadas en el planeamiento	Rectángulo inscrito	--
Fachada mínima	--	Alineaciones	Las establecidas en los planos de ordenación
EDIFICABILIDAD Art. 219.1			
El coeficiente máximo de edificabilidad neta para la totalidad de la manzana de uso terciario será de1 , 0883 m²t/m², de los que corresponden al terciario comercial (Tco) 12.646 m²t y 300 m²t al uso compatible de estación de servicio (Din-6) La edificabilidad terciaria se divide:			
Parcela		Superficie parcela (m²)	m²T
Parcela 1 Casino (1a)		2.094,50	1.397,76
Resto Parcela 1 (1b)		3.728,50	7.128,24
Parcela 2		1.094,50	1.621,00
Parcela 3		1.249,50	2.499,00
Parcela 4 (Gasolinera)		3.729,00	300,00
Ver plano en Normas Urbanísticas			
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 219			
Número de plantas (Np)	Los indicados en planos de ordenación	Sótanos y Semisótanos	NNUU PGOU88 (Art. 220)
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc 5,70 + 4,20 Np (Art. 219.5)	Planta Baja / Entre planta	Art. 219.5
Por encima altura edificio	Art. 219.5	Cuerpos y elementos Salientes	Art. 219.5
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia			
Para la reserva de aparcamientos, se estará a lo dispuesto en la modificación del PGOU aprobada por el pleno municipal de fecha 26/5/2022.			
OTRAS CONDICIONES			
- Niveles sonoros (Art. 221) - Condiciones de volumen y forma en la parcela 4 con uso Din.6 (Art. 222)			
ACLARACIONES			



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA TERCIARIA		TER-4
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		TERCIARIO MEDIA DENSIDAD		
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:		Edificación aislada	
	Tipología edificatoria:		Bloque exento	
USOS PORMENORIZADOS Sección Tercera Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia				
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES
Terciario T	Terciario:	Tho.2, Tco.2 y Tco.3		Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad art. 6.44.4 NNUU PG-88
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm. 2 yAlm.3		
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (excepto Din.5 y Din.6)		
	Aparcamientos	Par.2		
	Residencial	Rpf y Run		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Sección Tercera Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia				
PARCELA Art.6.49 NNUU PG-88				
Superficie mínima	200 m (Art. 6.49.2 NNUU PG-88)	Rectángulo inscrito	10 x 15 m (Art. 6.49.2 NNUU PG-88)	
Fachada mínima	10 m (Art. 6.49.2 NNUU PG-88)	Coeficiente ocupación	30 % (Art. 6.49.3)	
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art.6.49 NNUU PG-88				
Número de plantas (Np)	Máximo 2 plantas Art. 6.49.4 NNUU PG-88	Sótanos y Semisótanos	SI/ SI Art. 6.49.5 NNUU PG-88	
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 5,3 + 4 Np Art. 6.49.4 NNUU PG-88	Planta Baja / Entre planta	Art. 6.49.4 NNUU PG-88	
Por encima altura edificio	Art. 6.49.4 NNUU PG-88	Cuerpos y elementos Salientes	Art. 6.49.4 NNUU PG-88	
Coeficiente de edificabilidad	0,4 m²t/m²s (parcela neta) Art. 6.49.4NNUU PG-88			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia				
OTRAS CONDICIONES				
ACLARACIONES				



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 4		
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA TERCARIA		TER-4A
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		TERCIARIO MEDIA DENSIDAD		
USO GLOBLAS RESIDENCIAL	Sistema ordenación:		Edificación aislada	
	Tipología edificatoria:		Bloque exento	
USOS PORMENORIZADOS Sección Tercera Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia				
DOMINANTE	PROHIBIDOS			COMPATIBLES
Terciario T	Terciario:	Tho.2, Tco.2 y Tco.3		Los no contemplados como prohibidos Condiciones de compatibilidad art. 6.44.4 NNUU PG-88
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm. 2 yAlm.3		
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (excepto Din.5 y Din.6)		
	Aparcamientos	Par.2		
	Residencial	Rpf y Run		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Sección Tercera Capitulo Sexto Título Sexto NNUU PGOU 88 Valencia				
PARCELA				
Superficie mínima	5.000 m (Art. 225)		Rectángulo inscrito	-
Fachada mínima	-		Coeficiente ocupación	30 % (Art. 225)
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN				
Número de plantas (Np)	Máximo 2 plantas Art. 6.49.4 NNUU PG-88		Sótanos y Semisótanos	SI/ SI Art. 6.49.5 NNUU PG-88
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 5,3 + 4 Np Art. 6.49.4 NNUU PG-88		Planta Baja / Entre planta	Art. 6.49.4 NNUU PG-88
Por encima altura edificio	Art. 6.49.4 NNUU PG-88		Cuerpos y elementos Salientes	Art. 6.49.4 NNUU PG-88
Coeficiente de edificabilidad	0,4 m²t/m²s (parcela neta) Art. 225			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capitulo Quinto Título Quinto NNUU PGOU 88 Valencia				
OTRAS CONDICIONES				
ACLARACIONES				

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4

VERSIÓN FINAL

LIBRO II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO IV. CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS



USO		ZONA	CONDICIÓN
Rpf	Residencial plurifamiliar	EDA PRR14	Se trata del uso global o dominante asignado a la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas, pudiendo también ubicarse en planta baja. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se colocarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.
		EDA PRR13	Se admite en edificios de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, se situarán por encima de las destinadas a usos no residenciales o residencial comunitario.
Rcm	Residencial comunitario	EDA PRR14	Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso, pudiéndose ubicar también en planta baja. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se colocarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
		NHT-B	Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se sitúa en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		EDA PRR13	
Tco.1.a	Comercial compatible con la vivienda de superficie de venta inferior a 200 m²	NHT-B	Solo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		ECM PRR11	Solo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	
		EDA PRR14	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), admitiéndose únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10 por ciento de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.
		EDA PRR13	Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que la superficie construida sobre rasante sea no superior a 2.500 m² con una superficie de venta de 2.000 m² . Si se ubica en edificio de uso mixto, se situará en planta primera e inferiores, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ER1/ET1 PRR1	Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en los apartados anteriores. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.
Tco.1.b	Comercial compatible con la vivienda de superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m²	ER2 PRR1	En una proporción de aquéllas respecto de éstas no superior a 1/6 del total del techo. Se localizarán en la planta baja o la planta primera.
		NHT-C	Sólo podrán ubicarse en plantas baja deberán contar con accesos desde la vía pública. El límite de la superficie máxima será de 300 m2.
		ANH-C	
		ECM PRR11	Solo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	
		EDA PRR13	Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que la superficie construida sobre rasante sea no superior a 2.500 m² con una superficie de venta de 2.000 m² . Si se ubica en edificio de uso mixto, se situará en planta primera e inferiores, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ER1/ET1 PRR1	Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en los apartados anteriores. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.
		ECM PRR11	Solo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados
		EAM PRR12	
		EAM 2	
Tco.1.c	Comercial compatible con la vivienda de superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m²	ER4 PRR1	
		ECM PRR11	
		EDA PRR13	Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que la superficie construida sobre rasante sea no superior a 2.500 m² con una superficie de venta de 2.000 m² . Si se ubica en edificio de uso mixto, se situará en planta primera e inferiores, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ER1/ET1 PRR1	Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en los apartados anteriores. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.
Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales	ECM PRR11	Podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. Si se ubica en edificio de uso mixto con usos residenciales, estos últimos deberán quedar ubicados en plantas superiores y contar con accesos independientes desde la vía pública, no pudiendo, en este caso, el uso comercial de esta categoría ocupar más que la planta baja y primera.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		ECM PRR11	
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones y aparthotel	EDA PRR14	Se admite en edificio de uso exclusivo
		NHT-B	Se admiten en edificios de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán situarse por encima de las plantas destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		EDA PRR13	
Tho.2	Campamentos	ER1/ET1 PRR1	Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en los apartados anteriores. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.
		ER2 PRR1	En una proporción de aquéllas respecto de éstas no superior a 1/6 del total del techo. Se localizarán en la planta baja o la planta primera.
Tof.2	Locales de oficinas	NHT-B	Sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y primera, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		EDA PRR14	Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas piso) se destinan a este uso, pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano.
		EDA PRR13	Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso deberán situarse por encima de las plantas semisótano e inferiores, por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales y hoteleros.
		ER1/ET1 PRR1	Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en los apartados anteriores. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.
		ER2 PRR1	En una proporción de aquéllas respecto de éstas no superior a 1/6 del total del techo. Se localizarán en la planta baja o la planta primera.
Tre.1	Aforo no superior a 300 personas	NHT-B	Se admiten en planta baja y planta de semisótano. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja del mismo edificio o de alguno colindante. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		ECM PRR11	Se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con accesos independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se considera compatibles con el resto de uso son residenciales en cualquier ubicación.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	
		EDA PRR14	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), y en edificio aislado únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
		EDA PRR13	Se admiten en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial, y en planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

USO		ZONA	CONDICIÓN
Tre.2	Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas	NHT-C	Se admiten en planta baja y planta. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuándo se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ANH-C	
		ECM PRR11	No se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo mixto junto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), y en edificio aislado únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
		EDA PRR14	
Tre.3	Aforo mayor de 700 personas y no superior a 1.500 personas	EDA PRR13	Se admiten en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial, y en planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ECM PRR11	No se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo mixto junto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR11	
		EAM PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), y en edificio aislado únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
		EDA PRR14	
Tre.4	Aforo mayor de 1.500 personas	EDA PRR13	Se admiten en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial, y en planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
		ECM PRR11	No se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo mixto junto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales), y en edificio aislado únicamente en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda	EDA PRR14	
		ECM PRR11	Solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales, e inferiores a la baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo ALM- 1).
		NHT-B	
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		EDA PRR14	
Ind.2	Industrial enclavado en zonas no residenciales	EDA PRR13	Solo podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales. En edificio de uso mixto con usos residenciales solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores, con acceso independiente desde vía pública del resto de usos, excepto de los de tipo Almacén (Alm) y Terciario (T)
		ECM PRR11	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR11	
Alm.1.a	Almacén compatible con la vivienda, superficie no superior a 120 m²	EAM PRR11	
		NHT-B	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 de los del resto de usos (salvo del Ind. 1). La superficie máxima de Alm. Ib será de 300 m.2 .
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		ECM PRR11	Se considera compatible con el resto de usos
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR11	
		EAM PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales e inferiores a la baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo IND-1).
		EDA PRR14	
Alm.1.b	Almacén compatible con la vivienda, superficie mayor a 120 m² y no superior a 600 m²	EDA PRR13	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 de los del resto de usos (salvo del Ind. 1). La superficie máxima de Alm. Ib será de 300 m.2 .
		NHT-B	
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	Se considera compatible con el resto de usos. Deberán contar con accesos independiente del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales y deberán ubicarse en planta baja.
		ECM PRR11	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales e inferiores a la baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo IND-1).
		EAM PRR11	
Alm.1.c	Almacén compatible con la vivienda, superficie mayor a 600 m² y no superior a 1.600 m²	EDA PRR13	Se considera compatible con el resto de usos. Deberán contar con accesos independiente del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales y deberán ubicarse en planta baja.
		ECM PRR11	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR11	Sólo podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales e inferiores a la baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo IND-1).
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales	EAM PRR11	
		ECM PRR11	Solo podrá ubicarse en plantas bajas o inferiores a la baja. Deberá contar con accesos desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, excepto los de tipo Industrial (Ind) y Terciario (T).
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR11	
Dcm	Comunicaciones	EAM PRR11	Se admite sólo en edificio de uso exclusivo
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
Del	Espacio libre	EDA PRR14	
		ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
Ded	Educativo	EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		ANH-C	
		NHT-C	
		ANH-B	
		NHT-B	Se admiten en planta baja y planta primera. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones, por la Conselleria de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por plaza de maternal o preescolar, de espacio libre vinculado a la guardería.
		ECM PRR11	
		EAM PRR12	
Dep	Deportivo	EAM 2	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	
		EDA PRR14	
		EDA PRR13	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
Dsc	Socio-cultural	ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	

USO		ZONA	CONDICIÓN
Dsa	Sanitario	ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	
Das	Asistencial	ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	
Dad	Administrativo	ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	
Dre	Religioso	ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	
Dsr	Servicio urbano	ECM PRR11	Se admite en edificio de uso exclusivo y sólo para las actividades vinculadas a protección y vigilancia (bomberos y policía).
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	
Das-R	Vivienda Asistencial	ECM PRR11	Se admiten el uso exclusivo o uso mixto con otros usos no residenciales.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
		EDA PRR14	
Ddf	Defensa y fuerzas de seguridad	EDA PRR14	Se admite en planta baja, semisótano o en edificio de uso exclusivo.
Par.1a	En planta baja, semisótano o sótano	NHT-B	En planta baja e inferiores a la baja
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		ECM PRR11	
		EDA PRR14	
		EDA PRR13	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
Par.1b	Bajo espacios libres privados o públicos	EAM PRR11	Bajo espacios libres o viarios privados o bajo espacios libres o viario público, a través de autorización administrativa
		NHT-B	
		ANH-B	
		NHT-C	
		ANH-C	
		ECM PRR11	
		EDA PRR14	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
Par.1c	Al aire libre	EAM PRR11	Al arie libre, sobre la superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento.
		EDA PRR13	
		ECM PRR11	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
Par.1d	En edificio de uso exclusivo	EAM PRR11	En edificio de uso exclusivo de aparcamientos
		EDA PRR13	
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte colectivo y mercancías	EAM PRR11	Solo podrá ubicarse en planta baja e inferiores.
		EAM PRR12	
		EAM 2	
		ER4 PRR1	
		EAM PRR11	

