

Firmado digitalmente por: 24341131R
MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el
presente documento ha sido sometido
a información pública por Acuerdo de
la Junta de Gobierno Local de 11 de
abril de 2025.
Fecha y hora: 11.04.2025 14:38:52

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SUP T-4 Benimaclet
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJEUCIÓN SECTOR SUP T-4 "BENIMACLET"

Enero 2025

Proponente: **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T-4 BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA**

Equipo técnico redactor y colaborador:

AICEQUIP S L

Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Abogada	Teresa Pena
Arquitecta/o	Andrés Puertas
	Marta Carratalá

II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

A. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	7
TITULO SEGUNDO. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	12
TITULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	15
TITULO CUARTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: LOS USOS PORMENORIZADOS Y RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN	17
TITULO QUINTO. DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS: EQUIPAMIENTOS, RED VIARIA Y ZONAS VERDES	53
TITULO SEXTO. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE	56
TITULO SÉPTIMO. DISPOSICIONES FINALES	58

A. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	7
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales	7
Artículo 1.1. Ámbito del planeamiento	7
Artículo 1.2. Objeto de la modificación del Plan Parcial	7
Artículo 1.3. Vigencia, revisión y modificación	7
Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan	8
Artículo 1.5. Obligatoriedad	8
Artículo 1.6. Publicidad	8
Artículo 1.7. Interpretación	8
Artículo 1.8. Administración actuante.....	9
Artículo 1.9. Actos sujetos a licencia.	9
Artículo 1.10. Régimen de fuera de ordenación	9
Artículo 1.11. Documentación de la Modificación del Plan Parcial	10
Artículo 1.12. Zona de ordenación urbanística.....	10
Artículo 1.13. Terminología y conceptos básicos	10
Artículo 1.14. Equivalencias.....	11
TITULO SEGUNDO. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	12
CAPÍTULO PRIMERO. Unidad de ejecución	12
Artículo 2.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.....	12
Artículo 2.2. Gestión Urbanística	12
Artículo 2.3. Proyectos de Urbanización.....	12
CAPÍTULO SEGUNDO. Desarrollo y ejecución de la Modificación del Plan Parcial	13
Artículo 2.4. Régimen de propiedad del suelo y cesiones	13
Artículo 2.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo.....	13
Artículo 2.6. Estudios de detalle	13
TITULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	15
CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES	15
Artículo 3.1. Condiciones generales	15
Artículo 3.2. Normas generales de la urbanización y condiciones técnicas de las obras	15
Artículo 3.3. Integración de la perspectiva de género.....	15
TITULO CUARTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: LOS USOS PORMENORIZADOS Y RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN	17
CAPÍTULO PRIMERO. Estructura urbana	17

Artículo 4.1. División en subzonas	17
Artículo 4.2. Ordenación Urbanística	17
Artículo 4.3. Uso y dominio del suelo	17
Artículo 4.4. Edificabilidad	18
Artículo 4.5. Suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública (VPP).....	19
Artículo 4.6. Condiciones generales de la edificación	19
Artículo 4.7. Condiciones de emplazamiento	19
Artículo 4.8. Dotación de plazas de aparcamiento	20
Artículo 4.9. Cerramiento de parcela	21
Artículo 4.10. Otras consideraciones	21
CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet EDA-A	22
Artículo 4.11. Ámbito	22
Artículo 4.12. Régimen de usos compatibles y prohibidos	22
Artículo 4.13. Edificabilidad	24
Artículo 4.14. Condiciones de la parcela	25
Artículo 4.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios	25
Artículo 4.16. Condiciones de subsuelo público desafectado	31
CAPÍTULO TERCERO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet EDA-B	32
Artículo 4.17. Ámbito	32
Artículo 4.18. Régimen de usos compatibles y prohibidos	32
Artículo 4.19. Edificabilidad	34
Artículo 4.20. Condiciones de la parcela	35
Artículo 4.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios	36
Artículo 4.22. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación	40
CAPÍTULO CUARTO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet TER-A	41
Artículo 4.23. Ámbito	41
Artículo 4.24. Régimen de usos compatibles y prohibidos	41
Artículo 4.25. Edificabilidad	43
Artículo 4.26. Condiciones de la parcela	43
Artículo 4.27. Condiciones de volumen y forma de los edificios	44
Artículo 4.28. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación	46
CAPÍTULO QUINTO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet TER-B	47
Artículo 4.29. Ámbito	47
Artículo 4.30. Régimen de usos compatibles y prohibidos	47
Artículo 4.31. Edificabilidad	48
Artículo 4.32. Condiciones de la parcela	49
Artículo 4.33. Condiciones de volumen y forma de los edificios	49

Artículo 4.34. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación	52
TITULO QUINTO. DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS: EQUIPAMIENTOS, RED VIARIA Y ZONAS VERDES	53
CAPÍTULO PRIMERO. Condiciones particulares de los equipamientos	53
Artículo 5.1. Condiciones particulares de los equipamientos	53
CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones particulares de la red viaria	54
Artículo 5.2. Condiciones particulares de la red viaria	54
CAPÍTULO TERCERO. Condiciones particulares de las zonas verdes	55
Artículo 5.3. Condiciones particulares de las zonas verdes	55
TITULO SEXTO. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE	56
CAPÍTULO PRIMERO. Medidas de integración en el paisaje	56
Artículo 6.1. Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo de la MPP	56
Artículo 6.2. Urbanización de los espacios públicos	57
TITULO SÉPTIMO. DISPOSICIONES FINALES	58
Disposición final primera	58
Disposición final segunda	58

TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

Artículo 1.1. Ámbito del planeamiento

El ámbito de la presente Modificación de Plan Parcial (en adelante MPP) y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), es el correspondiente al ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial (en adelante PP) del Sector de Suelo Urbanizable Programado Nº4 "Benimaclet" (en adelante SUP-T4) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de València, tramitado y aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de València en fecha de 25 de abril de 2003. El ámbito es el señalado en los Planos de Ordenación.

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

Artículo 1.2. Objeto de la modificación del Plan Parcial

El objeto de la presente MPP es la modificación de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el Sector SUP-T4 Benimaclet del municipio de València, sin modificación alguna de la ordenación estructural establecida en el PGOU de València y en el hasta ahora vigente PP del sector, para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de la correspondiente Actuación Integrada (en adelante PAI).

El objeto de esta modificación del plan parcial es pues, la adaptación de la ordenación pormenorizada del sector, a través de la reordenación de los usos y volúmenes edificables, establecidos en el anterior Plan Parcial, liberar mayor superficie de suelo que conecte con el barrio existente, ampliar las visuales, generar una comunicación directa y un diálogo entre el nuevo barrio y el núcleo histórico consolidado de Benimaclet, a la vez que tejer el borde urbano adecuado y establecer una transición en un enclave tan simbólico como es la huerta, además de adaptarse a las nuevas alternativas compositivas y arquitectónicas edificatorias, así como a las nuevas demandas de recursos residenciales.

Artículo 1.3. Vigencia, revisión y modificación

La MPP, entrará en vigor con la publicación de la resolución aprobatoria definitiva, con transcripción de sus NNUU, y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, y salvo que en ellos se disponga otra cosa, según lo dispuesto en los artículos 71 "*Vigencia de los planes*" y 133 "*Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio*" del texto refundido aprobado por decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del PGOU de Valencia o por la aprobación de Plan de rango superior se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación o se altere su uso dominante.

Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias, tal como se prevé en el artículo 67 del TRLOTUP.

Cualquier alteración de las determinaciones de la presente MPP será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación de plan parcial, siempre que se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en Artículo 2.6. de las presentes NNUU.

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

Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan

La presente MPP es pública, ejecutiva y obligatoria desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece la legislación urbanística valenciana para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.5. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente plan.

Artículo 1.6. Publicidad

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, según la legislación vigente.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento, sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela de que se trate y sobre los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente. Dicho informe será contestado por escrito en los plazos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 1.7. Interpretación

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente MPP del que forman parte, expresados en la memoria y resto de documentación.

Para los aspectos no regulados específicamente por la presente MPP será de aplicación lo establecido en el PGOU de València y sus Ordenanzas de Edificación y la normativa sobre edificación vigente. Cuando exista un caso de duda por contradicción entre estos dos documentos, o estos con la realidad, prevalecerá la realidad y, en su caso el Ayuntamiento de València resolverá de acuerdo con los criterios de su Dirección General de Planeamiento.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en la MPP, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación de la MPP.

Artículo 1.8. Administración actuante.

La administración competente para la tramitación de la presente MPP es el Ayuntamiento de València, sin perjuicio de la participación que, en su caso, tengan legalmente reconocidas otras administraciones públicas.

Artículo 1.9. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Artículo 1.10 del PGOU de València "*Actividades sujetas a licencias*" y en todo caso los actos referidos en el artículo 232 del TR LOTUP.

Artículo 1.10. Régimen de fuera de ordenación

Se entenderá fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el Plan.
2. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. No cumplir las determinaciones referentes al régimen urbanístico, reguladas en los planos de ordenación de la presente MPP, así como en las presentes NNUU.

De las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación tras la aprobación del Plan, este distingue aquellas que, por el hecho de ocupar suelo dotacional objeto de cesión deban eliminarse para poder realizar las obras de urbanización previstas en dicho plan (supuestos 1 y 2), de aquellas otras que, aun no invadiendo dicho suelo dotacional, no cumplan las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto (supuesto 3). Esto es, se distinguen las que se consideran incompatibles con la ejecución del Plan (supuestos 1 y 2), de aquellas que no lo son (supuesto 3).

Quedan establecidos de este modo dos regímenes de fuera de ordenación:

- a) Fuera de ordenación Ejecutivo: supuestos 1 y 2.
- b) Fuera de ordenación Transitorio: supuesto 3.

Respecto a las obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el Artículo 206 de la TR LOTUP.

Para lo no regulado en las presentes NNUU se estará a lo previsto en la Disposición Transitoria novena del PGOU de València.

Artículo 1.11. Documentación de la Modificación del Plan Parcial

Son documentos integrantes de la presente MPP:

I.- Documentos sin eficacia normativa

- A. Memoria Informativa
- B. Memoria Justificativa
- C. Planos de Información
- D. Estudio de Integración Paisajista
- E. Memoria de sostenibilidad económica
- F. Inventario de edificaciones existentes
- G. Documentos complementarios
 - a. Estudio Acústico
 - b. Estudio de Movilidad
 - c. Memoria de perspectiva de género, infancia, adolescencia, familia y orientación sexual.

II.- Documentos con eficacia normativa

- A. Normas Urbanísticas
- B. Ficha de Planeamiento y Gestión
- C. Fichas Urbanísticas
- D. Planos de Ordenación

Artículo 1.12. Zona de ordenación urbanística

1. El PGOU determina una única Zona de Calificación Urbanística, atendiendo a su uso predominante Residencial con la consideración de Suelo Urbanizable Programado (SUP) para el conjunto de los terrenos incluidos en la MPP.
2. El uso global es el que corresponde a la zona de calificación urbanística **ZND-RE Zona de Nuevo Desarrollo Residencial** - - **ZND-RE- Benimaclet SUP-T4** (Suelo Urbanizable según el PGOU de València – Uso global del sector Residencial) según lo dispuesto en el *Anexo IV Apartado “1) Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas”*.
3. La zona única de ordenación urbanística está dividida en subzonas diferenciadas atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una de ellas que se explica más detalladamente en el Artículo 4.1. de las presentes NNUU.

Artículo 1.13. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes normas corresponden a los definidos y utilizados en las ordenanzas del PGOU de Valencia y en el TRLOTUP, y su sentido e interpretación son por tanto coincidentes.

Artículo 1.14. Equivalencias

Con el objetivo de ajustarse a la nomenclatura vigente de la TRLOTUP se establecen las siguientes equivalencias:

	PGOU VALÈNCIA 1988		TR LOTUP	MP PP enero 25
COMUNICACIONES (RED VIARIA)	GRV-2	Sistema General. Red Viaria. Vía metropolitana	PCV-2 Red Primaria. Red viaria	GRV-2- PCV-2
	GRV-2-EL	Sistema General Red Viaria. Vía Metropolitana. Espacios verdes	PEL Red Primaria. Red viaria zona verde. Espacios Libres	GRV-2-EL- PCV-2-EL
	GRV-3	Sistema General. Red Viaria. Vía interdistrital	PCV-3 Red Primaria. Red viaria	GRV-3 · PCV-3
	GTR-2	Sistema General de Transportes. Red Ferroviaria	PCF-2 Red Primaria. Red ferroviaria	GTR-2 · PCF-2
ZONAS VERDES (ESPACIOS LIBRES)	GEL-2	Sistema General. Espacios Libres. Parque Urbano	PVP Red Primaria. Zonas Verdes. Parques.	GEL-2 · PVP

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
COMUNICACIONES (RED VIARIA)	SCV	Red Secundaria. Red viaria.
ZONAS VERDES (ESPACIOS LIBRES)	SVJ	Red Secundaria. Zonas verdes. Jardines
	SVA	Red Secundaria. Zonas verdes. Áreas de juego
EQUIPAMIENTOS (DOTACIONES)	SQM	Red Secundaria. Equipamientos. Dotacional Múltiple
	SQR	Red Secundaria. Dotacional Residencial
	SQD	Red Secundaria. Dotacional Deportivo
	SQI	Red Secundaria Equipamientos Infraestructura-Servicio Urbano

TÍTULO SEGUNDO. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO. Unidad de ejecución

Artículo 2.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución

Queda definida en la Ficha de Gestión del presente Plan y en los planos correspondientes.

La totalidad del Sector constituye una única Unidad de Ejecución (en adelante UE) a los efectos de su gestión como actuación integrada, extendiéndose el ámbito de la actuación a los terrenos necesarios para ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles, según lo establecido en los artículos 76, 115 y 116 del TR LOTUP.

Artículo 2.2. Gestión Urbanística

Queda definida en la Ficha de Planeamiento y Gestión del presente Plan.

A efectos de la ejecución de sus previsiones, se delimitan una única unidad de ejecución, cuyo ámbito viene grafiado en los planos de ordenación.

El desarrollo de esta Unidad de Ejecución se realizará por medio de un Programa de Actuación Integrada de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.3. Proyectos de Urbanización

1. La Unidad de Ejecución de la MPP será objeto de un Proyecto de Urbanización (en adelante PU) que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este PU contemplará la urbanización de los sistemas dotacionales locales, generales estructurales y sus obras complementarias del sector que no hayan sido previamente ejecutados y que respondan a una integración y conexión con el entorno actual.
2. La urbanización de los espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas privadas se llevará a cabo a través de los diferentes proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.
3. El PU que desarrolle la presente MPP podrá contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.
4. La ubicación de los Centros de Transformación que se prevean en el proyecto de urbanización y que recogen la presente MPP no se consideran vinculantes hasta que no se ha redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será de SQI Infraestructura, siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias.

Caso de tener que ubicarse algún Centro de Transformación en parcela privada el aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por la infraestructura se trasladará al resto de la parcela.

CAPÍTULO SEGUNDO. Desarrollo y ejecución de la Modificación del Plan Parcial

Artículo 2.4. Régimen de propiedad del suelo y cesiones

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

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

Artículo 2.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo

1. El sector "ST-4 Benimaclet" constituye una única Área de Reparto.
2. Aprovechamiento tipo es el expresado en la ficha de planeamiento y gestión.
3. El porcentaje de aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento es del 10%, debiendo los propietarios ceder gratuitamente los terrenos libres de cargas de urbanización.
4. El excedente de aprovechamiento se materializará en el proyecto de reparcelación.
5. Aprovechamiento subjetivo se cifra en el 90% del aprovechamiento tipo y viene fijado en la ficha de planeamiento y gestión.
6. Por ser el Aprovechamiento Medio o Tipo del Sector superior al del PGOU de València se prevé la cesión complementaria de 3.878m² de Sistemas Generales Externos para compensar este exceso de aprovechamiento (tras aprobación definitiva de la Modificación de Plan General que se tramitó simultáneamente con el PP hasta ahora vigente). Podrá incluirse en los oportunos Proyectos de Equidistribución que, al efecto, se redacten, la indicada superficie de Sistemas Generales externos.

Artículo 2.6. Estudios de detalle

1. La edificación en el interior de las parcelas no requerirá estudio de detalle sino únicamente la redacción del proyecto de edificación, si no se modifican los parámetros edificatorios establecidos en los planos de ordenación y en las presentes NNUU.
2. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.
3. De conformidad con el artículo 41 del TRLOTUP el ámbito mínimo de los estudios de detalle será una manzana completa o unidad urbana equivalente. A estos efectos se define como unidad urbana equivalente, como ámbito para formular los correspondientes estudios de detalle, a cada una de las submanzanas dentro de las distintas subzonas de ordenación. Estas quedan definidas en las ordenanzas particulares de cada zona y en las fichas urbanísticas.
4. Podrán formularse estudios de detalle en las calificaciones correspondientes a los suelos de dominio y uso privado del ámbito del Sector con todas o alguna de las siguientes finalidades:
 - a. Utilizar las posibilidades de remodelación y reordenación volumétrica y redefinición de las alineaciones, de conformidad con las normas particulares.

- b. Se podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
 - c. Reordenar la edificabilidad prevista por la MPP entre dos o más parcelas, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad global, residencial y terciaria, de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas. En este supuesto, el estudio de detalle abarcará la totalidad de parcelas objeto de la remodelación.
El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria en una o más parcelas, en orden de crear un Centro de Servicios integrado, con usos terciarios compatibles en el ámbito del sector. 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 o parcelas en que se concentre la edificabilidad terciaria.
5. En ningún caso, a través de estos estudios de detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por la MPP ni transformarse la edificabilidad terciaria en residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en las presentes NNUU.
6. De conformidad con el artículo 41 del TR LOTUP el ámbito mínimo de los Estudios de Detalle será una manzana completa o unidad urbana equivalente.

"Artículo 41. Estudios de Detalle.

1. *Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
2. *Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
3. *Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
4. *Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."*

A estos efectos se define como unidad urbana equivalente, como ámbito para formular los correspondientes Estudios de Detalle, a cada una de las áreas dentro de las distintas subzonas de ordenación. Estas áreas están definidas en las ordenanzas particulares de cada zona y en las fichas urbanísticas.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.1. Condiciones generales

En relación con las Condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente, a sus NNUU y a las presentes NNUU en sus respectivas subzonas.

Artículo 3.2. Normas generales de la urbanización y condiciones técnicas de las obras

El Proyecto de Urbanización se ajustará como mínimo a lo dispuesto en las NNUU del PGOU de Valencia, al pliego de prescripciones técnicas generales para la redacción y ejecución de Proyectos de Urbanización vinculados a los programas de actuación integrada aprobada mediante acuerdo de la JGL de 04/12/2020 y al contenido mínimo de los proyectos de urbanización en Programas de Actuación Integrada aprobado mediante acuerdo Plenario de 28/06/2018.

Artículo 3.3. Integración de la perspectiva de género

Entendemos como integración de la perspectiva de género *“la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación”*.

Ha de integrar este enfoque en el diseño de las edificaciones y sus espacios comunes privativos, de modo que se genere un entorno amable, seguro y de calidad que fomente un mayor uso de los espacios abiertos.

Así como las urbanizaciones exteriores públicas, la urbanización interior privada ha de responder a unos estándares de permeabilidad, iluminación y accesibilidad que reduzca la posibilidad de situaciones de riesgo.

Las medidas propuestas para la edificación privada se relacionan con:

1. **La percepción de seguridad**
2. **Espacios privados comunitarios y accesibilidad**
3. **Viviendas**
4. **Representación y señalización**

1. La percepción de seguridad

Para garantizar la seguridad en todo el conjunto del edificio:

- Las zonas comunes han de estar bien iluminadas. Se entiende por zona común los accesos a los edificios tanto en el propio zaguán, hall o vestíbulo como la zona cubierta exterior, los caminos ajardinados hasta el acceso, los espacios polivalentes de uso comunitario del propio edificio, zonas de parque o piscina.
- Equilibrar los tipos de usos de las zonas comunitarias para favorecer que la concurrencia de personas en cualquier franja horaria sea habitual.

- Vallado perimetral de zonas en desuso o de uso con limitación horaria que por su actividad no requiera de iluminación artificial.

- Garantizar la visibilidad de los espacios o su permeabilidad, evitando zonas de poca visibilidad desde otros puntos, como callejones o pasajes, por ejemplo, que puedan suponer un riesgo o discriminación de uso.

2. Espacios privados comunitarios y accesibilidad

- Se garantiza el acceso a personas de movilidad reducida, invidentes o incluso carritos de bebé de forma adecuada siguiendo las prescripciones del CTE DB SUA para el diseño de rampas y sus pasamanos y el ancho de zonas transitables de acceso que no serán inferiores a 2 m.

- En zonas cercanas a la entrada del edificio, si el espacio de la propia parcela lo permite, ya sea de uso terciario o residencial, se preverá de zonas de estancia para permitir o facilitar el descanso para personas de movilidad reducida o incluso la lactancia materna.

3. Viviendas

- Se promueve la construcción de viviendas de diferentes tipologías que abarque los diferentes modos de convivencia además de la estructura de la familia tradicional.

- El tamaño de las viviendas que se construyan tendrán diferentes tamaños para promover la integración de diferentes tipologías de familia.

- Distribución flexible de las viviendas para adaptarlos a los cambios vitales de sus ocupantes y a las alteraciones de las circunstancias familiares.

- Focalización de los recintos de estar-descanso-trabajo que favorecen el teletrabajo y terrazas amplias para poder favorecer una estancia en la vivienda agradable, siempre y cuando los condicionantes del proyecto lo permitan.

4. Representación y señalización

- Para la mejor utilización de los espacios se realizarán cambios de material o de relieve de los pavimentos para indicar de algún modo los recorridos habituales de acceso y/o de evacuación.

- Los espacios en los que se establezcan franjas horarias de uso y que, por consiguiente, únicamente presenten una iluminación decorativa, deberán estar vallados y con señalización de su franja horaria.

- Cualquier señalización que se realice se redactará con un lenguaje inclusivo, con una perspectiva que englobe a las personas en general.

TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: LOS USOS PORMENORIZADOS Y RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. Estructura urbana

Artículo 4.1. División en subzonas

1. La división en subzonas de calificación urbanística está grafiada en el plano 004 "Calificación del suelo. Subzonas de ordenación pormenorizada".
2. Las subzonas en las que se subdivide la zona de ordenación de la MP PP, ZND-RE-Benimaclet SUP-T4, son las siguientes:
 - a) Subzona EDA A – Mixta Residencial/Terciario-compatible con Residencial Comunitario
 - b) Subzona EDA B - Residencial.
 - c) Subzona TER A – Terciario
 - d) Subzona TER B – Terciario

Las anteriores calificaciones constituyen, a todos los efectos, subzonas de calificación urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.2. Ordenación Urbanística

La ordenación urbanística está definida en los planos de ordenación. En ellos quedan definidos:

- El límite del sector definido por el PGOU de València de 1988.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- Red de dotaciones públicas
- Subzonas de calificación urbanística
- Parcelas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.
- Áreas edificables y edificabilidad de cada parcela, en metros cuadrados de techo construido, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial (m^2tR) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m^2tT).

Artículo 4.3. Uso y dominio del suelo

Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las indicadas en las tablas siguientes:

1.- Suelos de dominio y uso público:

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del PGOU de Valencia, salvo en lo expresamente determinado en las presentes NNUU.

Zona Calificación	Subzona Calificación	Uso principal Uso	sup parcela m2s
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
GEL-2 PVP	Primaria-zona verde	Parque	21.170,17
SEL	Secundaria-zona verde	Espacios libres	5.664,68
SVA	Secundaria-zona verde	Áreas de Juego	3.572,37
SVJ	Secundaria-zona verde	Jardines	39.520,60
total ZONA VERDE			69.927,82
SQE	Secundaria-equipamiento	Educativo-cultural	16.140,59
SQM	Secundaria-equipamiento	Dotacional multiple	3.679,45
SQI	Secundaria-equipamiento	Infraestructura	503,18
SQR	Secundaria-equipamiento	Residencial dotacional	2.554,84
SQD	Secundaria-equipamiento	Deportivo-recreativo	8.316,77
total EQUIPAMIENTO			31.194,83
PCV (2)	Primaria- Red viaria no computable	Red viaria de transito	50.093,07
PCV (EL2)		Viario zona ajardinada	18.280,14
PCF (2)		Red ferroviaria	837,09
PCV (3)	Primaria- Red viaria interna computable secundaria	Red viaria de transito	8.477,91
PCV (3)		Red viaria prioridad peatonal (tramo Avda Valladolid)	6.355,00
PCV (EL3)		Viario zona ajardinada	599,22
PCF (2)		Red ferroviaria	294,52
SCV	Secundaria viaria	Red viaria de transito	35.127,37
SCA	Secundaria aparcamiento	Aparcamiento	12.521,20
total RED VIARIA			132.585,52
Total dotacional público			233.708,17

2.- Suelos de dominio y uso privado:

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos de dominio y uso privado será el correspondiente a las ordenanzas particulares de cada subzona contenidas en las presentes NNUU.

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)			
Zona	Subzona	Uso principal	
Calificación	Calificación	Uso	sup parcela
¿ND-RE	EDA - A	Terciario / Residencial	9.481,01
¿ND-RE	EDA - B	Residencial RL	10.484,40
¿ND-RE	EDA - B	Residencial VP	7.601,01
R-EDA - ¿ND-RE	TER - A	Terciario	3.021,77
¿ND-RE	TER - B	Terciario	4.279,20
Total titularidad privada			34.867,39

Artículo 4.4. Edificabilidad

La edificabilidad residencial y terciaria en el ámbito del plan se asigna de manera aritmética mediante coeficientes de edificabilidad en m²t/m²s.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta del ámbito de actuación y la superficie bruta del ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo)

o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m^2 suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores, tal y como queda establecido en la ficha de planeamiento y gestión.

Superficie Sector (SBS)		268.575.56 m^2s
Índice de Edificabilidad Total (IEB)	Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Índice de Edificabilidad Terciaria (IET)
0,60 m^2t/m^2s	0,48 m^2t/m^2s	0,12 m^2t/m^2s
Edificabilidad Total (E)	Edificabilidad Residencial (ER)	Edificabilidad Terciaria (ET)
161.455 m^2t	129.162,92 m^2t	32.282,08 m^2t

Respecto a la edificabilidad terciaria se diferencia la asignada al terciario comercial de proximidad que se incluye en las parcelas de la subzona TER-B (m5.1) y en la planta baja de la parcela de EDA A (18.1) y EDA B (m12.1) y que totalizan 6.332,08 m^2t , superando el mínimo exigido por el PATSECOVA.

La edificabilidad terciaria prevista no podrá transformarse en residencial, salvo para las condiciones contempladas en las condiciones particulares de estas NNUU.

Artículo 4.5. Suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública (VPP)

La reserva mínima exigible de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública es del 30% del techo edificable residencial, esto es, de 38.748,88 m^2t cuya ubicación se concreta en las siguientes parcelas: m4.1; m4.2; m11.1; m12.1; m13.1; m15.1; m15.2.

La situación de la edificabilidad residencial sujeta a régimen de protección pública se encuentra identificada en el plano O05 Condiciones de volumen y forma. Alineaciones. Edificabilidad.

Artículo 4.6. Condiciones generales de la edificación

1. En estas subzonas de calificación, que engloban la totalidad del suelo de dominio privado no dotacional del Plan, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en las presentes NNUU para cada una de las subzonas del ámbito, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario.
2. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será el indicado para cada subzona.
3. En lo referente a las condiciones particulares de uso, de parcela, y de la edificación se atenderá lo dispuesto en el PGOU de València en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera específica en este Plan, siempre y cuando no entren en contradicción con ninguna normativa sectorial de rango superior de aplicación al ámbito del Plan.

Artículo 4.7. Condiciones de emplazamiento

Se definen tres tipos de alineaciones grafiadas en el plano ordenación O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad". Se definen tres tipos de alineaciones:

- **Alineación obligatoria:** se corresponde con las alineaciones de fachada establecidas como fijas, para todas las alturas de los bloques edificatorios ubicados en el interior de las mismas, con la excepción de los entrantes sirvientes a terrazas. Todo ello sin perjuicio de los cuerpos volados autorizados en las ordenanzas.
- **Alineación Flexible:** se corresponde con las alineaciones de fachada establecidas como movibles, para todas las alturas de los bloques edificatorios ubicados en el interior de las mismas. Estas alineaciones siempre se desplazarán hacia el interior de la parcela o hacia el lado que limite con el bloque edificatorio de mayor altura. Dentro de ellas, el bloque edificatorio puede tener diferentes alineaciones en cada una de las alturas permitidas. Todo ello sin perjuicio de los cuerpos volados autorizados en las ordenanzas.
- **Alineación de transición:** se corresponde con las alineaciones de transición entre bloques: establecidas como obligatorias para las seis primeras plantas tanto en las alineaciones exteriores, como en la alineación en el linde entre parcelas, y establecidas como flexibles a partir de la planta séptima (PB+VI) en adelante, con un retranqueo mínimo de 3m respecto del linde entre las parcelas. Estas alineaciones, a excepción de las seis primeras alturas que son obligatorias, siempre se desplazarán hacia el interior de la parcela, y dentro de ellas el bloque edificatorio puede tener diferentes alineaciones en cada una de las alturas permitidas. Todo ello sin perjuicio de los cuerpos volados autorizados en las ordenanzas.

Artículo 4.8. Dotación de plazas de aparcamiento

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el ANEXO IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas", apartado III "Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" del TR LOTUP.

En relación con la reserva de aparcamiento exigible para la implantación del uso previsto y sus compatibles, se distingue entre la dotación de plazas de usos público (públicas) para la implantación del uso y las plazas de uso privado requeridas para el funcionamiento de la actividad.

En el caso de la dotación de aparcamientos respecto a la edificabilidad residencial se estará a lo dispuesto en el punto 4.4. y 4.5 de la TRLOTUP:

"4.4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá como mínimo, 0,50 plazas de aparcamiento privado por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante."

"4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso (...)"

En el caso de la dotación de aparcamientos respecto a la edificabilidad terciaria se estará a lo dispuesto en el punto 5.3 y 5.4 del TR LOTUP:

"5.3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 m², o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso."

"5.4. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- g) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 m² construidos.*
- h) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 m² construidos.*
- i) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 m² construidos.*
- j) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 m² construidos."*

Los usos complementarios a la actividad principal, pero necesarios para el desarrollo de la misma, se entenderán comprendidos dentro del uso principal, a efectos del cálculo de la reserva de plazas de aparcamiento.

Por lo que la reserva de plazas exigida es la siguiente:

Edificabilidad residencial		Edificabilidad terciaria	
Plazas públicas	Plazas privadas	Plazas públicas	Plazas privadas
0,25 plazas por habitante	0,50 plazas por habitante	1 cada 100m ² de edificabilidad	Según uso concreto (punto 5.4, Anexo IV TRLOTUP)

Se cumplirá lo establecido en el Artículo 5.129 de las NNUU del PGOU de València para los usos específicos, además de lo establecido en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos del PGOU de València.

Artículo 4.9. Cerramiento de parcela

El vallado, en caso de existir, se emplazará en los linderos y en la alineación exterior de la parcela. El vallado se realizará con cerca vegetal o perfiles metálicos con una altura máxima de 2m, pudiendo disponer de zócalo de altura no superior a 0,50m. El diseño y ejecución de las cercas armonizará con el de las edificaciones de la propia parcela. Se prohíben expresamente las soluciones que no garanticen la seguridad o que contengan elementos que puedan causar daño a personas o animales.

Artículo 4.10. Otras consideraciones

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se estará a lo especificado en las NNUU del PGOU de València para el uso previsto en la parcela.

CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet EDA-A

Artículo 4.11. Ámbito

La zona **ZND-RE-EDA-A** está constituida por la superficie expresamente grafiada con este título en el plano de ordenación *O-04 "calificación urbanística – Subzonas de ordenación pormenorizada"*. Dicha superficie está formada por las parcelas m1.2, m2.1, m2.2, m18.1, m18.2 y m18.3 y quedan grafiadas en los planos de ordenación.

Artículo 4.12. Régimen de usos compatibles y prohibidos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Mixto: Residencial plurifamiliar (Rpf) – Terciario compatible con el Residencial Comunitario (Ter-Rcm).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136.
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
3. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos 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.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Los almacenes permitidos en esta zona Sólo podrán ubicarse en planta baja 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.
 - b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja 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.
 - c) Par.1.- Aparcamientos de vehículos particulares y 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).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y siempre que se trate de parcelas o edificios no protegidos y no tengan el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). 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.
Sólo podrá ubicarse en aquellas parcelas que tengan asignada edificabilidad residencial. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose 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 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.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.
- Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- g) Tco.2.- Uso Comercial enclavado en zonas no residenciales.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Por las condiciones específicas de implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de ancho inferior a 40m.
- h) Tco.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante Terciario.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Por las condiciones específicas de implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de ancho inferior a 40m.
- i) 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.
- j) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, 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.

k) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que 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.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento previo Estudio de Detalle.

l) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

n) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

o) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores, 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.

Artículo 4.13. Edificabilidad

La edificabilidad para la parcela que constituye esta subzona de calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m^2tR) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m^2tT) para cada parcela. La numeración de las parcelas queda reflejada en los planos de ordenación.

SUBZONA A

Parcela	Área	Calificación	Superficie de parcela (m ² s)	Edificabilidad residencial (m ² tR)	Edificabilidad Terciaria (m ² tT)	Edificabilidad Total (m ² t)
m1.2	1	ZND-RE EDA-A	1.158,58	13.803,00	850,00	14.653,00
m1.3	1	ZND-RE EDA-A	1.549,74		7.000,00	7.000,00
m2.1	2	ZND-RE EDA-A	1.534,29		7.000,00	7.000,00
m2.2	2	ZND-RE EDA-A	1.136,52	10.329,00	850,00	11.179,00
m18.1	18	ZND-RE EDA-A	1.273,25	10.303,04	850,00	11.153,04
m18.2	18	ZND-RE EDA-A	1.762,90		7.000,00	7.000,00
m18.3	18	ZND-RE EDA-A	1.065,73	10.329,00	850,00	11.179,00
Total			9.481.01	44.764,04	24.400,00	69.164,04

Artículo 4.14. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será equivalente a las parcelas definidas en el plano de ordenación O-04 "Calificación urbanística – Subzonas de ordenación pormenorizada".

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad". Se definen tres tipos de alineaciones definidas en el artículo 4.7 Condiciones de emplazamiento.

Artículo 4.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación de O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad" con arreglo a las siguientes fórmulas:

- En las parcelas m1.2-m1.3, m2.1-m2.2 y m18.2-m18.3, debido a la correspondencia necesaria entre las seis primeras plantas de las edificaciones, se establece una cota de referencia única en cada manzana reflejada en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad". De igual forma se define unas alturas de cornisa intermedias hasta PB+V y una altura de cornisa máxima para el resto de las plantas superiores:

$$H_{ci} = 5,30 + 3,50 \text{ NpV}$$

$$H_c = 5,30 + 3,50 \times 5 + 3,20 \text{ Np}$$

Siendo H_{ci} las alturas de cornisa intermedias expresadas en metros y NpV el número de plantas a edificar sobre la baja hasta la planta B+V. Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas

a edificar sobre la planta B+V (es decir el señalado en los planos menos 6). Las alturas de cornisa intermedias Hci serán obligatorias para para cada una de las plantas que se edifiquen hasta la planta B+V.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
baja	5,30
1	8,80
2	12,30
3	15,80
4	19,30
5	22,80
6	26,00
7	29,20
8	32,40
9	35,60
10	38,80
11	42,00
12	45,20
13	48,40
14	51,60
15	54,80
16	58,00
17	61,20
18	64,40
19	67,60
20	70,80
21	74,00
22	77,20
23	80,40
24	83,60

- En la parcela m18.1, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad" con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 3,20 Np$$

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 la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
4	14,90
5	18,10
6	21,30
7	24,50
8	27,70
9	30,90
10	34,10
11	37,30
12	40,50

13	43,70
14	46,90
15	50,10
16	53,30
17	56,50
18	59,70
19	62,90
20	66,10

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 máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad", con arreglo a las siguientes fórmulas:

- En las parcelas m1.2-m1.3, m2.1-m2.2 y m18.2-m18.3:

$$H_{ci} = 5,30 + 3,50 N_{pV}$$

$$H_c = 5,30 + 3,50 \times 5 + 3,35 N_p$$

Siendo H_{ci} las alturas de cornisa intermedias expresadas en metros y N_{pV} el número de plantas a edificar sobre la baja hasta la planta B+V. Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la planta B+V (es decir el señalado en los planos menos 6). Las alturas de cornisa intermedias H_{ci} serán obligatorias para para cada una de las plantas que se edifiquen hasta la planta B+V.

- En la parcela m18.1:

$$H_c = 5,30 + 3,35 N_p$$

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).

3. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en las plantas baja y bajo cubierta, respectivamente. Los altillos se separarán un mínimo de tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, y no ocuparán más del 50% del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que se encontrarán adscritos. La altura libre del espacio inferior delimitado por el altillo no será inferior a 2'50 metros.
4. En las parcelas m1.2, m2.2, m18.1 y m18.3, por encima de la planta baja se admitirá una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, que seguirá las mismas condiciones de altura establecidas en los dos artículos anteriores para el resto de plantas.
5. El número de plantas indicado en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen y forma – Alineaciones y alturas- Edificabilidad" tiene la consideración de máximo, sin obligación de agotarse. La volumetría podrá tener un número de plantas inferior siempre que se distribuya dentro del área de movimiento definido por las alineaciones.
6. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:
- Los faldones de las cubiertas planas.
 - Las cajas de escalera, para acceso a la cubierta, con una altura máxima de 4'00 m sobre la altura de cornisa del edificio y retranqueadas al menos cinco m de las alineaciones exteriores y de fachada.

- c) 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.).
- d) Las barandillas y antepechos de protección.
- e) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
- f) 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.
- g) Piscinas e instalaciones deportivas que no constituyan volumen, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de la edificación.
- h) Cualquier otra instalación, sea centralizada o particular, tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S., antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que no superen un metro de altura y que se situarán retranqueadas un mínimo de cinco metros desde la alineación exterior, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo. En todo caso, se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural.
La altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio, no podrán dar lugar a la formación de volúmenes contruados ni podrán servir de soporte a otras instalaciones, si se instalan sobre ellos.

7. No se permiten cubiertas inclinadas. Excepcionalmente, se permitirán cubiertas inclinadas en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario, ateniéndose a las siguientes condiciones:

- a) Será de aplicación la limitación establecida en las ordenanzas generales de la edificación para las cubiertas inclinadas.
- b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.
- c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 65%. 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.
- d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de la edificación.
- e) Se permite localizar en el desván generado por las cubiertas inclinadas espacios vinculados a las viviendas situadas en la última planta del edificio, a los que se accederá exclusivamente desde el interior de dichas viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen a través de huecos practicados en los faldones de cubierta si así lo permite la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad en la edificación, así como mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, siempre que la superficie de ventilación e iluminación de estos huecos tenga en cuenta la totalidad de la superficie de las piezas servidas, incluidas las del desván. En todo caso, se evitará la apariencia externa de éste como un ático o una planta más del edificio.
- f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
9. Planta baja.
- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4'30 m sobre la cota de referencia. Ni a más de 5'30 m.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NNUU.
 - c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
10. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas interbloque tan sólo se admitirán los siguientes elementos:
- a) Los faldones de las cubiertas planas.
 - b) Los elementos de separación entre propiedades de protección, con altura máxima de 2,20 m (sobre el plano superior de forjado de techo), que no podrán ser macizos, por tanto deberán tener un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
 - c) Una capa de tierra de espesor suficiente cuando se previese un tratamiento ajardinado.
 - d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, 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. Deberán estar como mínimo a 5 m de las alineaciones de fachada, sean exteriores o interiores, y no acusarse desde el exterior.
 - e) Instalaciones centralizadas y particulares tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S., antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, siempre que no produzcan sonido alguno, retranqueadas en todo caso un mínimo de 5 m de cualquier alineación de fachada, sea exterior o interior, en las mismas condiciones que se han establecido para las que se ubicarían en la planta de cubierta.
 - f) Piscinas y pistas deportivas. La construcción de piscinas y, en su caso, playas de la piscina en cubiertas de edificios deberá cumplir conjuntamente las siguientes condiciones:
 - a.-Que el vaso de la piscina quede encastrado en el plano de cubierta o, al menos, no sobresalga más de la altura de 1,10 m, equivalente a la altura máxima de los antepechos de la cubierta.
 - b.-Que el vaso de la piscina y, en su caso, la playa de la misma, en ningún caso superen la altura de los antepechos de la cubierta, y queden separados de todo el perímetro de la cubierta del edificio un mínimo de 2,5 m.

No se admiten cubiertas inclinadas en estas edificaciones. Tampoco se admitirá el uso de aparcamiento.

11. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, sea sobre la edificación principal o sobre las construcciones en patio de manzana o interbloques, no computará edificabilidad.
12. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
13. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA.
- a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m:

- 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 de 6 a menos de 10 m:

- 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 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 10 m:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m. siempre que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo o bien, como máximo, que resulten cerradas en uno solo de sus laterales, como consecuencia de su colindancia con un cuerpo volado.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados, En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. y siempre que se cumpla que la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada sea compensada por igual suma superficial de los retranqueos y entrantes que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja, de acuerdo con las alineaciones fijadas en la serie C de planos de ordenación.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 m, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 10 m o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

b) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de dicha fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente. De ésta, podrá destinarse a miradores u otros cuerpos volados un máximo del 30%.

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

14. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo correspondiente de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente las siguientes unidades urbanas:
 - a. m1.2 y m1.3.
 - b. m2.1 y m2.2
 - c. m18.1
 - d. m18.2 y m18.3
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) 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 m.
- e) Cuando la planta baja se deje abierta para acceso a un espacio libre público o privado (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento), no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 20, excepto en la m1.2 que será de 25, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Artículo 4.16. Condiciones de subsuelo público desafectado

En el plano de ordenación *O.04. Calificación del suelo. Subzonas de ordenación pormenorizada*, se establece la desafectación del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial, manteniéndose el carácter de dominio público del vuelo de este ámbito, de acuerdo con lo regulado en el art. 107 Texto Refundido LOTUP, hasta 1 m. de profundidad.

Este subsuelo desafectado deberá destinarse, de modo exclusivo, a reserva de aparcamiento de las parcelas edificables m1.2, m2.2, m18.1 y m18.3.

Como consecuencia de la construcción de los aparcamientos en el subsuelo de los espacios dotacionales públicos señalados en el párrafo anterior, no se admitirá la emersión de elementos parciales de los mismos (tales como elementos de ventilación, etc. En este caso, los accesos a las rampas a los aparcamientos se dispondrán bajo la parcela edificable privada sin ocupar viario o espacios libres.

La construcción destinada a aparcamiento bajo subsuelo público deberá cumplir con las condiciones técnicas exigibles en Código Técnico de la Edificación, tanto en lo relativo a la resistencia estructural, protección contra incendios como a la impermeabilización de estos espacios.

Corresponderá a la edificación construida garantizar las condiciones de seguridad estructural, protección contra incendios e impermeabilización de los espacios construidos bajo el suelo público, tanto en la construcción del edificio como en la fase de uso de este.

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet EDA-B

Artículo 4.17. Ámbito

La zona **ZND-RE-EDA-B** está constituida por la superficie expresamente grafiada con este título en el plano de ordenación 0.04. Calificación del suelo. Subzonas de ordenación pormenorizada". Dicha superficie está formada por las parcelas m4.1, m4.2, m6.1, m7.1, m11.1, m12.1, m13.1, m14.1, m15.1, m15.2 y m16.1.

Artículo 4.18. Régimen de usos compatibles y prohibidos

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 (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136.
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
3. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos 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.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Los almacenes permitidos en esta zona Sólo podrán ubicarse en planta baja 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.
 - b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja 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.

- c) Par.1.- Aparcamientos de vehículos particulares y 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).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y siempre que se trate de parcelas o edificios no protegidos y no tengan el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

- 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 (pudiendo también ubicarse en planta baja). 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.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta 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 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.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- 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.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, 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.- Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que 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.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento previo Estudio de Detalle.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

m) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores, 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.

Artículo 4.19. Edificabilidad

La edificabilidad para la parcela que constituye esta subzona de calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m^2tR) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m^2tT) para cada parcela. La numeración de las parcelas queda reflejada en los planos de ordenación.

SUBZONA B

<i>Parcela</i>	<i>Área</i>	<i>Calificación</i>	<i>Superficie de parcela (m²s)</i>	<i>Edificabilidad residencial (m²tR)</i>	<i>Edificabilidad Terciaria (m²tT)</i>	<i>Edificabilidad Total (m²t)</i>
M4.1	4	ZND-RE EDA-B	1.375,00	5.282,50	0,00	5.282,50
M4.2	4	ZND-RE EDA-B	1.430,00	5.493,50	0,00	5.493,50
M6.1	6	ZND-RE EDA-B	3.120,00	13.330,00	0,00	13.330,00
M7.1	7	ZND-RE EDA-B	1.975,20	8.444,00	0,00	8.444,00
M11.1	11	ZND-RE EDA-B	1.482,28	7.470,76	0,00	7.470,76
M12.1	12	ZND-RE EDA-B	269,53	1.932,62	253,62	2.186,24
M13.1	13	ZND-RE EDA-B	585,00	4.753,50	0,00	4.753,50
M14.1	14	ZND-RE EDA-B	2.250,00	9.780,00	0,00	9.780,00
M15.1	15	ZND-RE EDA-B	1.284,20	7.322,00	0,00	7.322,00
M15.2	15	ZND-RE EDA-B	1.175,00	6.494,00	0,00	6.494,00
M16.1	16	ZND-RE EDA-B	3.139,20	14.096,00	0,00	14.096,00
Total			18.085,41	84.398,88	253,62	84.652,50

Artículo 4.20. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de 300 m².
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 m de longitud.
- La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 m de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano O-05 "Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad" y definidas en el artículo 4.7 Condiciones de emplazamiento. La edificación no podrá retranquearse de la alineación obligatoria salvo en las manzanas 6.1, 7.1, 14.1 y 16.1 que podrán generar retranqueos en sus testeros de orientación este a partir de planta cuarta con un retranqueo máximo de 12 m según se detalla en las fichas urbanísticas correspondientes.

3. En las manzanas 6.1, 7.1 y 14.1, cuando se desarrollen bajo un proyecto unitario, los bloques edificatorios podrán aumentar su profundidad edificable hasta un total de 15 m reduciendo la superficie del Espacio libre privado.
4. En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 4.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad" con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 3,20 N_p$$

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).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
4	14,90
5	18,10
6	21,30
7	24,50
8	27,70
9	30,90
10	34,10
11	37,30
12	40,50
13	43,70
14	46,90
15	50,10
16	53,30
17	56,50
18	59,70
19	62,90
20	66,10

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 se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad". pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de la NNUU del PGOU.

No obstante y en los casos de edificios de uso dominante no residencial que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 3,35 N_p$$

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).

3. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en las plantas baja y bajo cubierta, respectivamente. Los altillos se separarán un mínimo de tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, y no ocuparán más del 50% del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que se encontrarán adscritos. La altura libre del espacio inferior delimitado por el altillo no será inferior a 2'50 m.
4. El número de plantas indicado en el plano de ordenación O-05 "*Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad*" tiene la consideración de máximo, sin obligación de agotarse. La volumetría podrá tener un número de plantas inferior siempre que se distribuya dentro del área de movimiento definido por las alineaciones.
5. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:
 - i) Los faldones de las cubiertas planas.
 - j) Las cajas de escalera, para acceso a la cubierta, con una altura máxima de 4'00 m sobre la altura de cornisa del edificio y retranqueadas al menos 5 m de las alineaciones exteriores y de fachada.
 - k) 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.).
 - l) Las barandillas y antepechos de protección.
 - m) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
 - n) 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.
 - o) Piscinas e instalaciones deportivas que no constituyan volumen, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de la edificación.
 - p) Cualquier otra instalación, sea centralizada o particular, tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S., antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que no superen un metro de altura y que se situarán retranqueadas un mínimo de cinco metros desde la alineación exterior, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo. En todo caso, se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural. La altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio, no podrán dar lugar a la formación de volúmenes contruoidos ni podrán servir de soporte a otras instalaciones, si se instalan sobre ellos.
6. No se permiten cubiertas inclinadas. Excepcionalmente, se permitirán cubiertas inclinadas en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario, ateniéndose a las siguientes condiciones:
 - a) Será de aplicación la limitación establecida en las ordenanzas generales de la edificación para las cubiertas inclinadas.

- b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.
 - c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 65%. 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.
 - d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de la edificación.
 - e) Se permite localizar en el desván generado por las cubiertas inclinadas espacios vinculados a las viviendas situadas en la última planta del edificio, a los que se accederá exclusivamente desde el interior de dichas viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen a través de huecos practicados en los faldones de cubierta si así lo permite la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad en la edificación, así como mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, siempre que la superficie de ventilación e iluminación de estos huecos tenga en cuenta la totalidad de la superficie de las piezas servidas, incluidas las del desván. En todo caso, se evitará la apariencia externa de éste como un ático o una planta más del edificio.
 - f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.
7. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
8. Planta baja.
- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4'30 m sobre la cota de referencia. Ni a más de 5'30 m en edificios de uso dominante residencial.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NNUU.
 - c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
9. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, sea sobre la edificación principal o sobre las construcciones en patio de manzana o interbloques, no computará edificabilidad.
10. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
11. Cuerpos y elementos salientes.
- a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m:
 - 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 de 6 a menos de 10 m:

- 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 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 10 m:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m. siempre que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo o bien, como máximo, que resulten cerradas en uno solo de sus laterales, como consecuencia de su colindancia con un cuerpo volado.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados, En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. y siempre que se cumpla que la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada sea compensada por igual suma superficial de los retranqueos y entrantes que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja, de acuerdo con las alineaciones fijadas en la serie C de planos de ordenación.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 m, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 10 m o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

b) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de dicha fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente. De ésta, podrá destinarse a miradores u otros cuerpos volados un máximo del 30%.

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

12. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo correspondiente de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente como ámbito para formular los correspondientes estudios de detalle cada una de las submanzanas dentro de subzonas de ordenación. Estas quedan definidas en las fichas urbanísticas.
- b) uno o varios bloques completos.
- c) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- d) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- e) 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 m.
- f) Cuando la planta baja se deje abierta para acceso a un espacio libre público o privado (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento), no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- g) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- h) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Artículo 4.22. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación

Se permiten piscinas en espacio libre de parcela y en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales del Plan General.

CAPÍTULO CUARTO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet TER-A

Artículo 4.23. Ámbito

La zona **ZND-RE-TER-A** está constituida por la superficie expresamente grafiada con este título en el plano de ordenación O.04. Calificación del suelo. Subzonas de ordenación pormenorizada. Dicha superficie está formada por las parcelas m1.1, m19.1.

Artículo 4.24. Régimen de usos compatibles y prohibidos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Terciario (T).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residenciales: Se prohíbe el uso Residencial (R) en cualquiera de sus tipos excepto el residencial comunitario (Rcm).
 - b) Terciarios:
 - Campamentos (Tho.2).
 - c) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3).
 - d) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6).
3. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos 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.1.- 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 de los usos terciarios o residenciales.
 - b) Alm.2.- Almacenes no compatibles con la vivienda
Se admiten en edificio de uso exclusivo.
 - c) 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 de los usos terciarios o residenciales.
 - d) Par.1.- Aparcamientos de vehículos particulares y 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).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y siempre que se trate de parcelas o edificios no protegidos y no tengan el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- e) 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 (pudiendo también ubicarse en planta baja). 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.
- f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.
- Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- 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.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, 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.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que 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 no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.
- j) D.- Dotacionales.
Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.
- k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:
- k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.
- k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

- k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.
- l) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.
- m) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.
4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores, 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.

Artículo 4.25. Edificabilidad

La edificabilidad para la parcela que constituye esta subzona de calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²tT) para cada parcela. La numeración de las parcelas queda reflejada en los planos de ordenación.

SUBZONA A

<i>Parcela</i>	<i>Área</i>	<i>Calificación</i>	<i>Superficie de parcela (m²s)</i>	<i>Edificabilidad Terciaria (m²tT)</i>
m1.1	1	ZND-RE TER-A	1.383,39	1.200,00
m19.1	19	ZND-RE TER-A	1.638,38	1.200,00
Total			3.021,77	2.400,00

Artículo 4.26. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será la totalidad de la parcela.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación *O-05 "Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad"*. y definidas en el artículo 4.7 Condiciones de emplazamiento.

3. En el caso de desarrollo de estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6) se computará como parte de la parcela para el cumplimiento de la superficie mínima de 2.000m² exigida en el art. 6.44.4.r) de las NNUU, las áreas grafiadas como RV-4 SCV* (Sistema local Red Viaria) en el plano ordenación *O-04 "calificación urbanística – Subzonas de ordenación pormenorizada"*.

Artículo 4.27. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación O-05 "*Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad*". con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,50 + 5 N_p$$

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).

2. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
3. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
4. El número de plantas indicado en el plano de ordenación O-05 "*Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad*". tiene la consideración de máximo, sin obligación de agotarse. La volumetría podrá tener un número de plantas inferior siempre que se distribuya dentro del área de movimiento definido por las alineaciones.
5. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:
 - a) Los faldones de las cubiertas planas.
 - b) Las cajas de escalera, para acceso a la cubierta, con una altura máxima de 4'00 m sobre la altura de cornisa del edificio y retranqueadas al menos 5 m de las alineaciones exteriores y de fachada.
 - c) 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.).
 - d) Las barandillas y antepechos de protección.
 - e) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
 - f) 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.
 - g) Piscinas e instalaciones deportivas que no constituyan volumen, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de la edificación.
 - h) Cualquier otra instalación, sea centralizada o particular, tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S., antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que no superen un metro de altura y que se situarán retranqueadas un mínimo de cinco metros desde la alineación exterior, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo. En todo caso, se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural.
La altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio, no podrán dar lugar a la formación de volúmenes contruoidos ni podrán servir de soporte a otras instalaciones, si se instalan sobre ellos.

6. Planta baja.

- d) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4'30 m sobre la cota de referencia.
- e) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NNUU.
- f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, sea sobre la edificación principal o sobre las construcciones en patio de manzana o interbloques, no computará edificabilidad.

8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

9. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m:

- 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 de 6 a menos de 10 m:

- 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 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 10 m:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m. siempre que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo o bien, como máximo, que resulten cerradas en uno solo de sus laterales, como consecuencia de su colindancia con un cuerpo volado.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados, En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. y siempre que se cumpla que la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada sea

compensada por igual suma superficial de los retranqueos y entrantes que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja, de acuerdo con las alineaciones fijadas en la serie C de planos de ordenación.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 m, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 10 m o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

- b) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de dicha fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente. De ésta, podrá destinarse a miradores u otros cuerpos volados un máximo del 30%.
- c) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

10. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo correspondiente de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente la parcela completa.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) 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 m.
- e) Cuando la planta baja se deje abierta para acceso a un espacio libre público o privado (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento), no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Artículo 4.28. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación

Se permiten piscinas en espacio libre de parcela y en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

CAPÍTULO QUINTO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet TER-B

Artículo 4.29. Ámbito

La zona **ZND-RE-TER-B** está constituida por la superficie expresamente grafiada con este título en el plano de ordenación O-04 "calificación urbanística – Subzonas de ordenación pormenorizada". Dicha superficie está formada por la parcela m5.1.

Artículo 4.30. Régimen de usos compatibles y prohibidos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Terciario (T).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residenciales: Se prohíbe el uso Residencial (R) en cualquiera de sus tipos.
 - b) Terciarios:
 - Campamentos (Tho.2).
 - c) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3).
 - d) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6).
3. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos 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.2.- Almacenes no compatibles con la vivienda
Se admiten en edificio de uso exclusivo.
 - b) Par.1.- Aparcamientos de vehículos particulares y 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).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y siempre que se trate de parcelas o edificios no protegidos y no tengan el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
 - c) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d) Tco.2.- Uso Comercial enclavado en zonas no residenciales.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Por las condiciones específicas de implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de ancho inferior a 40m.

e) Tco.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante Terciario.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Por las condiciones específicas de implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de ancho inferior a 40m.

f) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, 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.

g) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que 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 no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

h) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo h). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

i) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

j) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores, 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.

Artículo 4.31. Edificabilidad

La edificabilidad para la parcela que constituye esta subzona de calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m²tT) para cada parcela. La numeración de las parcelas queda reflejada en los planos de ordenación.

SUBZONA B

<i>Parcela</i>	<i>Área</i>	<i>Calificación</i>	<i>Superficie de parcela (m²s)</i>	<i>Edificabilidad Terciaria (m²tT)</i>
M5.1	5	ZND-RE TER-B	4.279,20	5.228,46
Total			4.279,20	5.228,46

Artículo 4.32. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de 2.000 m².
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 m de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano O-05 "Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas- Edificabilidad" y definidas en el artículo 4.7 Condiciones de emplazamiento.

En el caso de parcelación de la manzana la edificación deberá respetar un retranqueo mínimo de 3 m a lindes de parcelas resultantes.

- En el caso de desarrollo de uso compatible Comercial (Tco), la planta baja de dicho edificio podrá dejarse abierta (salvo los imprescindibles accesos al local) para uso aparcamiento, y no computará a efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 4.33. Condiciones de volumen y forma de los edificios

- La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación O-05 "Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas- Edificabilidad" con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,50 + 5 N_p$$

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).

2. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
3. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
4. El número de plantas indicado en el plano de ordenación O-05 "*Condiciones de Volumen – Alineaciones y alturas-Edificabilidad*" tiene la consideración de máximo, sin obligación de agotarse. La volumetría podrá tener un número de plantas inferior siempre que se distribuya dentro del área de movimiento definido por las alineaciones.
5. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:
 - a) Los faldones de las cubiertas planas.
 - b) Las cajas de escalera, para acceso a la cubierta, con una altura máxima de 4'00 m sobre la altura de cornisa del edificio y retranqueadas al menos 5 m de las alineaciones exteriores y de fachada.
 - c) 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.).
 - d) Las barandillas y antepechos de protección.
 - e) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
 - f) 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.
 - g) Piscinas e instalaciones deportivas que no constituyan volumen, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de la edificación.
 - h) Cualquier otra instalación, sea centralizada o particular, tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S, antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que no superen un metro de altura y que se situarán retranqueadas un mínimo de cinco metros desde la alineación exterior, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo. En todo caso, se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural.
La altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio, no podrán dar lugar a la formación de volúmenes contruados ni podrán servir de soporte a otras instalaciones, si se instalan sobre ellos.

6. Planta baja.

- g) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4'30 m sobre la cota de referencia.
- h) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NNUU.
- i) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, sea sobre la edificación principal o sobre las construcciones en patio de manzana o interbloques, no computará edificabilidad.
8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
9. Cuerpos y elementos salientes.
- d) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m:
- 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 de 6 a menos de 10 m:
- 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 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 10 m:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
 - Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m. siempre que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo o bien, como máximo, que resulten cerradas en uno solo de sus laterales, como consecuencia de su colindancia con un cuerpo volado.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - Cuerpos volados, En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. y siempre que se cumpla que la suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada sea compensada por igual suma superficial de los retranqueos y entrantes que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja, de acuerdo con las alineaciones fijadas en la serie C de planos de ordenación.
- a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 m, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 10 m o más de anchura se permiten:
- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.
- e) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de dicha

fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente. De ésta, podrá destinarse a miradores u otros cuerpos volados un máximo del 30%.

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

10. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo correspondiente de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- i) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente la manzana completa.
- j) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- k) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- l) 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 m.
- m) Cuando la planta baja se deje abierta para acceso a un espacio libre público o privado (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento), no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- n) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- o) El número máximo de plantas será de 8, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Artículo 4.34. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación

Se permiten piscinas en espacio libre de parcela y en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

TÍTULO QUINTO. DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS: EQUIPAMIENTOS, RED VIARIA Y ZONAS VERDES

CAPÍTULO PRIMERO. Condiciones particulares de los equipamientos

Artículo 5.1. Condiciones particulares de los equipamientos

Los equipamientos públicos quedan delimitados en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en los planos de ordenación.

Equipamientos	Calificación	sup parcela
Residencial dotacional	SP · SQR	2.554,84
Dotacional Múltiple	SP · SQM	3.679,45
Educativo/cultural	SP · SQE	16.140,59
Deportivo	SP · SQV	8.316,77
Infraestructura	SP · SQI	503,18
Total		31.194,83

1. Uso

- Las condiciones de la edificación se adecuarán al uso dotacional que se asigne a cada parcela.
Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos-Equipamientos (SP-Q) serán los siguientes:
 - Parcelas m8.1 y m17.1:
 - Uso preferente: SP-SQM Equipamiento de la Red Secundaria Múltiple
 - Usos alternativos: Cultural, educativo, deportivo, aparcamiento, asistencial, sanitario y administrativo.
 - Parcelas m3.1, m9.2 y m10.2:
 - Uso preferente: SP-SQE Equipamiento de la Red Secundaria Educativo/cultural.
 - Usos alternativos: Deportivo, aparcamiento, asistencial, sanitario y administrativo.
 - Parcelas m9.1:
 - Uso preferente: SP-SQD Equipamiento de la Red Secundaria Deportivo. El subsuelo se reserva para el uso preferente aparcamiento.
 - Usos alternativos: Cultural, educativo, aparcamiento, asistencial, sanitario y administrativo.
 - Parcelas m10.1:
 - Uso preferente: SP-SQR Equipamiento de la Red Secundaria Dotacional Residencial (asistencial).
 - Usos alternativos: Deportivo, Cultural, educativo, aparcamiento, asistencial, sanitario y administrativo.
 - Parcela m1.4; m3.2; m5.2; m7.2; m9.3; m9.4; m11.2; m15.3; m16.2; m19.2:
 - Uso preferente: SP-SQI Equipamiento de la Red Secundaria Infraestructura-Servicio Urbano.

2. Alturas permitidas y altura máxima

- No se establece un límite de alturas.
- Se permiten los sótanos y los semisótanos, siempre y cuando los usos de la planta sótano no se destinen a la ocupación permanente de personas.

3. Ocupación de la parcela edificable

- En el caso de las parcelas dotacionales, la ocupación podrá ser de hasta un 100% de la parcela edificable.

4. Condiciones del vallado de las parcelas

- No es obligatorio el vallado de las parcelas dotacionales.
- En caso de existir vallado, el cerramiento de la parcela será de forma y dimensiones similares al de las parcelas de uso residencial.

5. Condiciones de los espacios no ocupados por la edificación en planta baja

- Los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse, siempre que el uso dotacional asignado lo permita, como espacios libres de uso público. En estos espacios libres se permitirá el estacionamiento de vehículos y la existencia de áreas ajardinadas.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación no contenidos en las presentes NNUU les serán de aplicación las definidas por las NNUU del PGOU de València para las citadas calificaciones.

CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones particulares de la red viaria

Artículo 5.2. Condiciones particulares de la red viaria

- La Red Viaria y Comunicaciones (CV) está delimitada en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en los planos de ordenación.

Red viaria				
PRV Pertenciente No computable		Calificación		sup parcela
Vía Metropolitana		GRV-2 · PCV (2)		50.093,07
Vía Metropolitana Espacio libre		GRV-2-EL · PCV (EL2)		18.280,14
Total GR-2	Total GR-2			68.373,21
PRV Pertenciente computable como SRV				
Vía Interdistrital		GRV-3 · PCV (3)		14.832,91
Vía Interdistrital Espacio libre		GRV-3-EL · PCV (EL3)		599,22
Total GR-3	Total GR-3			15.432,13
PRV Adscrita		Calificación		sup parcela
		GR-2		3.878,00
Red de transporte				
Vía de Transporte				1.131,61
Total GTR-2	Total GTR-2	GTR-2 · PCF (2)		1.131,61
Sistema Local		Calificación		sup parcela
Vía urbana		RV-4 · SCV		35.127,37
Itinerario peatonal		RV-4 · SCV (IP)		0,00
Áreas de estacionamiento		RV-4-AV · SCA		12.521,20
Total Red secundaria				47.648,57
Total Red viaria				132.585,52

Conforme al Anexo IV del TR LOTUP, la anchura mínima de los viales se define en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía.

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones particulares de las zonas verdes

Artículo 5.3. Condiciones particulares de las zonas verdes

Las zonas verdes públicas quedan delimitadas en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en los planos de ordenación.

El ámbito de la red de zonas verdes y espacios libres está conformado por

Zonas Verdes	Calificación	sup. parcela
Espacios libres	EL · SEL	5.664,68
Áreas de Juego	EL · SVA	3.572,37
Jardines	EL · SVJ	39.520,60
Total red secundaria		48.757,65
Parques	GEL-2 · PVP	21.170,17
Total Red primaria		21.170,17
Total		69.927,82

Las manzanas que albergan el uso de dotacional de la zona verde se corresponden con:

Subparcela nº	Zona Calificación	Subzona Calificación	Uso principal Uso	sup parcela m2s
m3.3	EL · SVA		Área de juego	2.297,12
m8.2	EL · SVA		Área de juego	1.275,25
m9.5	EL · SEL		Espacio libre	544,99
m9.6	EL · SEL		Espacio libre	622,99
m10.3	EL · SEL		Espacio libre	2.414,24
m10.4	EL · SEL		Espacio libre	311,79
m15.4	EL · SEL		Espacio libre	325,00
m20.1	GEL-2 · PVP		Parque	17.325,28
	GEL-2 · PVP (Px)		Alqueria servicio público	347,72
m21.1	GEL-2 · PVP		Parque	3.497,17
m21.2	EL · SVJ		Jardín	9.829,38
m22.1	EL · SVJ		Jardín	3.490,13
	EL · SVJ (Px)		Alqueria servicio público	298,08
m22.2	EL · SEL		Espacio libre	1.445,67
m22.3	EL · SVJ		Jardín	3.845,40
m23.1	EL · SVJ		Jardín	8.951,02
m24.1	EL · SVJ		Jardín	8.519,47
m25.1	EL · SVJ		Jardín	4.587,12

Integradas en las zonas verdes de las parcelas m20.1 y m22.1, se han mantenido las edificaciones actualmente existentes (alquerías) para que puedan ser reutilizadas con destino a usos culturales, educativos sociales y de restauración.

Todas ellas respetan lo dispuesto en el TRLOTUP respecto a los *"Estándares Funcionales y de Calidad de las Dotaciones Públicas"*.

TITULO SEXTO. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE

CAPÍTULO PRIMERO. Medidas de integración en el paisaje

Artículo 6.1. Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo de la MPP

A. Medidas de integración paisajística de carácter general

- 1) Las posibles actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo de la MPP que modifiquen sustancialmente la ordenación deberán incluir un estudio de integración paisajística particularizado en el que se analicen, con la nueva ordenación propuesta, los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de introducción de las correspondientes medidas de integración.
- 2) Las reservas que se han realizado en el planeamiento para centros de transformación deberán desarrollarse integrándose con la ordenación, siempre que satisfagan las necesidades de suministro eléctrico y cumplan la normativa sectorial aplicable en cada caso.
- 3) la ordenación integra el trazado de los caminos históricos en continuidad con los recorridos procedentes del Barrio. De la misma manera, el trazado de las acequias históricas vinculadas a estos caminos se señalará mediante líneas de agua o marcas en la pavimentación.
- 4) La ordenación mantendrá las alquerías existentes de casa Bolea y casa del Tello como referencia a la memoria del lugar y su integración dentro de las zonas verdes del ámbito.

B. Medidas de integración paisajística visual de edificaciones e instalaciones

- 1) La mayor parte de las edificaciones se concentran en los extremos junto a las rotondas de forma que:
 - a. se libera el espacio central del ámbito favoreciendo con ello la conexión del centro de Benimaclet con la huerta a través del proyectado parque urbano.
 - b. Permite una reducción de las alturas en el resto de las edificaciones para que se asimilen a las alturas de las construcciones ya existentes.
- 2) Las nuevas edificaciones residenciales se proyectan en continuidad con las ya existentes de los sucesivos ensanches de Benimaclet favoreciendo la permeabilidad de vistas, y los recorridos que conectan el barrio con la huerta. Esta disposición favorecerá también la ventilación cruzada del espacio público y de las edificaciones gracias a la brisa procedente del mar.
- 3) En las edificaciones residenciales con frente a la huerta se regula una ordenanza que permita un escalonado de las alturas en los finales de los bloques de forma que se disminuya el impacto visual con la huerta.
- 4) En los puntos o recorridos de observación donde se sitúen las vistas más relevantes del paisaje se delimitará el entorno paisajístico inmediato evitando en la medida de lo posible la instalación de elementos que afecten

a las vistas, a excepción de las instalaciones que deban ubicarse en dichos entornos, conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso.

- 5) La colocación de placas solares en las cubiertas de los edificios se hará de manera que queden ocultas de la vista del peatón y no produzcan reflejos.
- 6) Se promoverá la utilización compartida de las infraestructuras de telecomunicaciones con el objetivo de mitigar sus efectos sobre el territorio. A tal fin, se actuará en conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, o la normativa que la reemplace, estableciendo condiciones para las nuevas localizaciones o la agrupación de instalaciones de telecomunicaciones en el territorio, de manera que se favorezca la instalación en un único soporte y se garantice su ubicación alejada de los fondos escénicos más destacados y emblemáticos.
- 7) Para la instalación de antenas u otros dispositivos análogos, se podrán utilizar, de acuerdo con la normativa vigente en materia de telecomunicaciones y siempre que se garantice su viabilidad técnica y económica, técnicas de camuflaje u otros métodos que faciliten su adecuada integración visual en los espacios correspondientes.
- 8) Se prohíbe la colocación de cartelería y paneles publicitarios por encima de la altura máxima de la edificación.

Artículo 6.2. Urbanización de los espacios públicos

C. Medidas de integración paisajística de zonas verdes y espacios libres

1. En el diseño de zonas verdes y áreas de juegos se intentará en la medida de lo posible reestudiar la composición morfológica existente preservando el patrón parcelario e integrando la vegetación y el arbolado existente en el diseño.
2. Para el ajardinamiento de viales, zonas verdes y espacios libres de edificación, tanto públicos como privados, se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas y se evitará el empleo de especies foráneas o invasoras. Y siempre que sea posible se emplearán especies hidropónicas, es decir, que no necesitan riego permanente.
3. Los elementos arbóreos de gran porte en buen estado se preservarán en su ubicación actual y cuando no sea posible se trasladarán a las zonas verdes comunes.
4. Se recomienda la limitación de usos y actividades que impliquen un sellado significativo del suelo o una posible contaminación del acuífero por filtraciones.
5. En el diseño de las zonas verdes la pavimentación será mínima y de carácter permeable que no suponga sellado de la cubierta terrestre.
6. La colocación de luminarias en las zonas verdes será mínima para garantizar la seguridad para las personas y proyectada hacia abajo de manera que se minimice la contaminación lumínica.
7. El tratamiento de las zonas verdes en sus lindes colindante con los usos residenciales, se colocarán elementos vegetales en su sección que tamicen y suavicen el encuentro con el vallado perimetral de las parcelas.

D. Medidas de integración sonora y lumínica

1. En el proyecto de urbanización se tomarán las medidas pertinentes para minimizar la contaminación acústica en aquellas zonas que, por sí mismas o por su cercanía a otras zonas, sean más sensibles a este factor en relación con el paisaje.
2. Se tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.
3. Preferiblemente la iluminación prevista para el alumbrado público de los viales se colocará proyectada hacia abajo, y de manera que no destaque más allá de la mera iluminación media prevista por la normativa legal de aplicación. En ningún caso se colocará iluminación proyectada hacia el cielo.

TITULO SÉPTIMO. DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera

En lo no previsto en estas normas se estará a lo dispuesto en la Orden de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Disposición final segunda

En la redacción de la presente MPP, y sus documentos complementarios, se ha tenido en cuenta la perspectiva de género desde el punto de vista de diseño, marcadas en la legislación existente a nivel europeo, estatal, autonómico y municipal, y que, por lo tanto, y, en consecuencia, adquieren carácter normativo.

Se cumplirán, en todo caso, las directrices marcadas por la consecuente legislación, en materia de perspectiva de género, para facilitar, favorecer y promover la igualdad entre hombres y mujeres, a la vez que la inclusión y desarrollo, en el medio urbano.

EQUIPO REDACTOR

AIC EQUIP S.L.