

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia denominada "Centro Comercial Levante Unión".

Su contenido y determinaciones sustituyen a las establecidas en las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia: "Estadio del Levante", aprobada definitivamente el 22 de junio de 2005. De igual modo, modifican y sustituyen las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el día 28 de diciembre de 1988 y a las establecidas en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols", aprobado definitivamente el día 2 de febrero de 1998.

En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del citado P.G.O.U. de Valencia, la Modificación del Plan General "Estadio del Levante, U.D." en todo lo que no es objeto de modificación en el presente documento, así como las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols".

Art. 2. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La ordenación urbanística definida en la presente Modificación de Plan General tiene carácter de ordenación pormenorizada, a los efectos previstos en los arts. 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana y arts. 120 y 121 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 3. Calificación del suelo

1. En el ámbito de la presente Modificación existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Valencia, el Plan Parcial "Orriols" y las

determinaciones de la Modificación del Plan General de Valencia: “Estadio del Levante”, que se mantienen inalterables en la presente Modificación:

- ☐ Espacios Libres (EL)
- ☐ Servicio Público Aparcamiento (SP-7)
- ☐ Red viaria (engloba los viales peatonales y de circulación rodada, incluyendo las bandas de aparcamiento anejas a la calzada)
- ☐ Servicio Público Estructural de dominio privado (E/SP*)
- ☐ Enclave Terciario (TER-3)

2. Todas estas calificaciones corresponden a las de idéntica denominación previstas en el P.G.O.U. de Valencia, en el Plan Parcial “Orriols” y en la Modificación del Plan General de Valencia: “Estadio del Levante”. Las calificaciones de suelo de dominio público son objeto, a través de la presente Modificación, de una regulación idéntica, siendo éstas las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizada en ellas.

Art. 4. Régimen de propiedad del suelo

1. Son suelos de dominio y uso **públicos** los que tienen la siguiente calificación:

- ☐ Espacios Libres (EL)
- ☐ Servicio Público Aparcamiento (SP-7)
- ☐ Red viaria (engloba los viales peatonales y de circulación rodada, incluyendo las bandas de aparcamiento anejas a la calzada)

2. Son suelos de dominio y uso **privados** los que tienen la siguiente calificación:

- ☐ Servicio Público Estructural de dominio privado (E/SP*)
- ☐ Enclave Terciario (TER-3)

Art. 5. Régimen de usos de las dotaciones públicas

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del P.G.O.U. de Valencia y del Plan Parcial “Orriols”.

2. El uso admitido en la calificación “Servicio Público Aparcamiento (SP-7)” es exclusivamente el de aparcamiento público.

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero. Condiciones particulares de la calificación “Enclave Terciario (TER-3)”

Art. 6. *Ámbito*

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo afectan exclusivamente a la manzana calificada TER-3 en el Plano B.1 de la presente Modificación.

Art. 7. *Condiciones de parcela*

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros 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.
- d) 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 sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 8. *Parámetros de emplazamiento*

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano B1. Se define un área en su esquina noreste, que deberá quedar libre de edificación a nivel de planta baja, constituyendo un porticado de acceso al centro comercial.

Art. 9. *Condiciones de volumen y forma de los edificios*

- 1.** La edificabilidad se establece como el producto de la superficie de la totalidad de la manzana terciaria por 2 plantas, resultando un total de 30.147,04 m².
- 2.** La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,80 + 5 N_p$$

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

3. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales del P.G.O.U. de Valencia.
5. La cara superior del pavimento del suelo de la planta semisótano, no podrá situarse, en ningún caso, por debajo de la cota - 4,00 metros, contados desde la cota de referencia.
6. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.
7. Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Valencia.
8. En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Art. 10. Cómputo de edificabilidad

1. La parcela calificada TER-3 está sujeta a la aplicación de la presente normativa, así como con carácter supletorio a la normativa recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en la normativa del Plan Parcial "Orriols" que la desarrolla. El presente artículo, con carácter de normativa complementaria, aclara, precisa y facilita la aplicación de dichas normas al concreto uso de Gran Centro Comercial a emplazar sobre dicha parcela, por lo que de esta normativa complementaria no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable o la implantación de usos no autorizados por la citada normativa.

2. Atendiendo a la singularidad arquitectónica de un Gran Centro Comercial, se aplicarán las siguientes reglas de cómputo de edificabilidad:

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores, así como las áreas abiertas de circulación, cubiertas por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, correspondientes a los tramos de pasillo entre locales comerciales, que no vuelcan al patio central.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación, cubiertas por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, siempre que estén volcadas sobre el patio central.
- c) No computarán como superficie edificable las áreas abiertas de circulación que tengan cerramientos de cubrición ligeros, (móviles o fijos), siempre que estos no supongan un cierre completo.
- d) No computará a efectos de edificabilidad la cubierta ligera que pudiera disponerse sobre el espacio abierto en el interior de la parcela terciaria, siempre que no suponga un cierre completo.
- e) No computarán a efectos de edificabilidad las entreplantas que pudieran construirse en planta baja, siempre que cumplan con las condiciones

establecidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Art. 11. Reserva de aparcamientos

Para el otorgamiento de la licencia de obras, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 13-1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en cuanto a la reserva mínima de aparcamientos, aplicable a cada uso concreto de los previstos en dicho precepto.