

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL SECTOR 2 RESIDENCIAL "SARSOLA"

Valencia, julio 2001

INDICE

TITULO PRIMERO. GENERALIDAD Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Art. 1. Alcance y ámbito de las Ordenanzas Reguladoras	5
Art. 2. Terminología y conceptos básicos	5
Art. 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial	6

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

Art. 4. Calificación de suelo	7
Art. 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos	9
Art. 6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas	12
Art. 7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones	15
Art. 8. Cesiones de aprovechamiento	16

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Art. 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM)	17
Art. 10. Estudios de Detalle	18
Art. 11. Gestión Urbanística del Plan Parcial	19
Art. 12. Proyectos de Urbanización	20

TITULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Art. 13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías
públicas 22

Art. 14. Condiciones comunes a las zonas de calificación 22

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO" (EAM)

Art. 15. Edificabilidad 23

Art. 16. Ocupación de Parcela 24

Art. 17. Parcela mínima 24

Art. 18. Separación a alineación exterior 24

Art. 19. Accesibilidad de las parcelas 25

Art. 20. Separación a lindes laterales de parcela 25

Art. 21. Distancia mínima entre cuerpos de edificación
independientes. 26

Art. 22. Condiciones de volumen y forma de los edificios 26

Art. 23. Garajes y construcciones auxiliares 31

Art. 24. Cerramientos de parcela 32

Art. 25. Reserva de aparcamiento 32

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE
LOS SUELOS DOTACIONALES

Art. 26. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras..... 34

Art. 27. Jardinería mínima en suelos dotacionales..... 34

EQUIPO REDACTOR

Enrique Gomar Parra

Arquitecto

Isidro Bernet Escrivá

Arquitecto técnico

José Miguel Pérez Abellán

Asesor jurídico

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 2 Residencial "SARSOLA" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, y en especial, los títulos Primero (Disposiciones generales e intervención en la edificación y uso del suelo) y Segundo ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Cuarto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros aprobadas definitivamente el 17 de Diciembre de 1.997.

ART.2. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

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

ART.3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

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

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

ART.4. CALIFICACIÓN DE SUELO.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano O.3. (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

El límite del Sector fijado para el presente Plan Parcial.

La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.

El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.

Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.

La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana.

2. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) que constituye, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

3. 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 siguientes:

- Suelos de dominio y uso público:

3.1.	Red Viaria (RV+AV)	12.935,63 m ² s
3.1.1.	Estructural.....	0 m ² s
3.1.2.	No estructural.....	12.935,63 m ² s
3.2.	Zonas verdes y equipamientos.....	8.905,06 m ² s
3.2.1.	Zona verde (ZV)	3.878,20 m ² s
3.2.2.	Equipamiento (EQ).....	5.026,85 m ² s
	Total suelo de dominio y uso público.....	21.840,68
		m ² s
-	Suelo de dominio y uso privado :	
3.3.	Edificación Abierta de uso Mixto (EAM).....	16.644,01
		m ² s
	<u>Total superficie Plan Parcial</u>	38.484,69
		m ² s

ART.5. RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.7 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) para la edificabilidad residencial (m2R) en ella prevista, será el siguiente:

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

2.2. Usos prohibidos:

Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2.

Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).

Dotacionales: usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din, que se consideran expresamente compatibles.

3. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) en edificio exclusivamente terciario para la edificabilidad terciaria (m2T) en ella prevista será, el siguiente :

3.1. Uso global o dominante : el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

3.2. Usos prohibidos :

Residenciales : Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf)

Terciarios : Edificios comerciales de categoría Tco.2.

Industriales y almacenes : Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).

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

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2.2. y 3.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial.

5. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1)

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

5.2. Uso industrial (Ind.1)

El uso industrial de categoría Ind.1 sólo podrá ubicarse en planta baja.

5.3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

Bajo espacios libres o viario privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).

En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

Se prohíbe el aparcamiento tipo Par.2. (aparcamientos de vehículos de transporte).

5.4. Uso comercial:

El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.

El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m² y construida total inferior a 12.000 m² de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales.

Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en el art. 6.8. de estas Ordenanzas.

5.5. Actividades recreativas:

La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.

Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.

5.6. Uso de equipamiento comunitario:

Se admiten todos los tipos de equipamiento según el especificados en el artículo 32 del RPCV. La edificabilidad en la parcela destinada a equipamiento será 0,65 m²T/m²S, con una ocupación del 40 % de la parcela, separación mínima a todos los lindes de 10 m y un número máximo de 4 plantas.

5.7. Resto de usos:

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

5.8. Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:

- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aún cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.

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

ART.6. RELACIÓN ENTRE LA CLASIFICACIÓN DE USOS Y LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES CALIFICADAS.

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

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

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

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

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de la zona de calificación EAM en edificios de uso exclusivo terciario o industrial, se admiten solamente con los siguientes grados:

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

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

6. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

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

Se distinguen los siguientes usos industriales en el presente Plan Parcial:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a las agrupaciones 64, 65, 66, 75, 96 y 97 y los grupos 941 y 946 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

7. Uso Almacén (Alm). Regulación específica.

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

El único uso almacén que se permite es el siguiente:

- Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):

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

Corresponde a los grupos 611 subgrupos del 2 al 8, 612, 613, 614 y 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a).

- Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).

- Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

8. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

Serán de plena aplicación las determinaciones de las NN.UU. de las Norammas Subsidiarias, sujetas a lo establecido en el art. 5.5.5 de estas Ordenanzas, con las siguientes limitaciones:

a) En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre. 1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.

b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante Estudio de Detalle o proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

ART.7. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO Y CESIONES

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución 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. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

- Usos preferentes: religioso, asistencial, cultural y de protección civil (bomberos y fuerzas de seguridad).

- Usos alternativos : sanitarios, administrativos, deportivos, y educativos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para esta calificación.

3. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

ART.8. CESIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Además de la cesión de la totalidad del suelo dotacional calificado de dominio y uso público, la Unidad de Ejecución del presente Plan Parcial deberá, en su gestión, contemplar la cesión en favor del Ayuntamiento de Museros de la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el objetivo, tal como se definen ambos en el art. 60 de la L.R.A.U. Se hace constar que el aprovechamiento subjetivo, en este plan, representa el 90% del aprovechamiento medio establecido en el art. 3.29 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para este sector (0,65 m²/m²).

2. En el Proyecto de Reparcelación que se formulará para la única Unidad de Ejecución se precisarán estas cesiones en cuantía y localización.

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

ART.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "EDIFICACIÓN ABIERTA DE USO MIXTO" (EAM).

1. En esta Zona de Calificación, que engloba el suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria de cada manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el art. 5 de estas Ordenanzas y sujetándose a las limitaciones de compatibilidad establecidas en el presente Plan Parcial. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial. Para el cómputo de la superficie constituida se estará a lo previsto en los arts. 5.22 y 5.23 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 4. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 5.22.3 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

4. La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un sólo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados, siempre que no se supere la edificabilidad máxima total y se cumpla lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

5. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segunda y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

ART.10. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en la calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) de este Plan Parcial, con estos fines:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el art. 2.15 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, sin que pueda sobrepasarse el límite de 4 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y terciaria, de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas, de modo que el total de m² edificables del conjunto de las dos parcelas implicadas en el trasvase sea constante y no se incremente con motivo de esta operación. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación. Esta remodelación

no podrá hacerse entre parcelas ubicadas en manzanas diferentes del Plan Parcial.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una manzana en una parcela de esa misma manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial. Cuando este trasvase de edificabilidad se realice entre parcelas de diferentes manzanas se deberá redactar un Plan de Reforma Interior que abarque las manzanas implicadas en la remodelación.

3. En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas y con las limitaciones establecidas en los apartados 1 y 2 anteriores..

ART.11. GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.

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

El desarrollo urbanístico y gestión de esta unidad de ejecución se realizará directamente por el Ayuntamiento de Museros, para lo cual procederá a resolver de oficio el P.A.I., compuesto por los documentos exigidos por el art. 32 del L.R.A.U.

El procedimiento para la aprobación del P.A.I. se someterá a los trámites previstos en los artículos 45 y 55 de LRAU.

Tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación serán redactados por el propio Ayuntamiento de Museros a través de los Servicios Técnicos Municipales, ajustándose a las determinaciones de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y demás normas de general y pertinente aplicación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la iniciativa privada proponga la gestión indirecta del sector objeto de este Plan Parcial.

ART.12. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que se desarrollará en única fase de ejecución.

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

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

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial 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.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevea en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas EAM. Se podrán ubicar entre dos parcelas privadas o en la zona verde, y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (SR*), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3,50 m.

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

ART.13. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Proyecto de Urbanización, se estará lo dispuesto en los arts. 3.37 y 3.39 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, siendo de aplicación las previsiones del art.3.22 de dichas Normas.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros.

ART.14. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de la zona "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para las calificaciones equivalentes, con las determinaciones adicionales del art. 30 de estas Ordenanzas.

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)

ART.15. EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se determina en los planos de ordenación, plano O.3, de este Plan.

MANZANA	SUPERIFICE (m2s)	EDIFICABILIDAD
		(m2tR)
1	5.571,40	8.374
2	3.870,80	5.818
3	3.682,98	5.535
4	3.518,83	5.289
TOTALES	16.644,01	25.015

2. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 5.22 y 5.23 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

ART.16. OCUPACIÓN DE PARCELA

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 60% de la parcela edificable correspondiente.
2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

ART.17. PARCELA MÍNIMA

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 150 m² con las siguientes características geométricas:

Su frente mínimo será de 10 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.

Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 10 metros de lado.

Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 45° con la alineación exterior.

2. En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m² para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas o centros de transformación. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

ART.18. SEPARACIÓN A ALINEACIÓN EXTERIOR

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, de 3 m.

2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.

ART.19. ACCESIBILIDAD DE LAS PARCELAS

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 6 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 3 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 mts.

ART.20. SEPARACIÓN A LINDES LATERALES DE PARCELA

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela , medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a 3 m.

2. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25% del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 3,25 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

ART.21. DISTANCIA MÍNIMA ENTRE CUERPOS DE EDIFICACIÓN INDEPENDIENTES.

1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a $0,3 \times L$, siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

ART.22. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la planta baja, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el art. 9.3 de las presentes ordenanzas.

2. Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.50
2	8.40
3	11.30
4	14.20

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, tal como prevé el art. 9 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa

máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 2.90 \times Np$$

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

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 10.1. a) de estas Ordenanzas.

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

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	5.50
2	8.80
3	12.10
4	15.40

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el art. 10 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 3.30 \times Np$$

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

4. Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso

público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 4.39 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planamiento, entendiéndose en el propio edificio, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los arts. 9.4, 9.5 y 10.2 de las presentes Ordenanzas.

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

$$Hc = 7.30 + 2.90 \times Np$$

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

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

$$Hc = 7.30 + 3.30 \times Np$$

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

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 60 % (sesenta por ciento) y un plano horizontal a 4,00 sobre la altura de cornisa. En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

5.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones :

El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.

Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernario, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.

Se admiten configuraciones espaciales que supongan la creación de una planta cerrada con acceso exclusivo independiente.

5.3. A efectos de edificabilidad, las construcciones previstas por encima de la altura de cornisa no computarán si se ajustan a las previsiones establecidas en los ya citados apartados 5.1 y 5.2 anteriores.

6. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 4.44. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1.10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

En parcelas en que se alcance el 60% de ocupación, en virtud de lo previsto en el art. 16.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre y cuando se dote a un 50 %, como mínimo, de los espacios libres de

capa de tierra vegetal de 60 cm de espesor, que se situará el forjado de techo del primer sótano.

7. Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros. Se exceptúan las construcciones de viviendas unifamiliares.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con una ocupación del 25 % de la superficie de dicha planta.

8. Cuerpos y elementos salientes:

Sobre alineación exterior del edificio se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.

Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms.

Marquesinas.

Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cms. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.

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

Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,00 metros.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

No se permiten cuerpos ni elementos salientes que sobrepasen la alineación exterior de parcela.

ART.23. GARAJES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m² y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 22.5 de estas Ordenanzas. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.

4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

ART.24. CERRAMIENTO DE PARCELA

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y

ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1,00 metro de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

ART.25. RESERVA DE APARCAMIENTO

Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 4º de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial.

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

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.

ART.26. ARBOLADO EN EL VIARIO PÚBLICO Y TRATAMIENTO DE ACERAS

1. Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

ART. 27. JARDINERÍA MÍNIMA EN SUELOS DOTACIONALES.

1. Un porcentaje mínimo del 25% de la superficie libre de parcela del suelo dotacional en este Plan Parcial, deberá tener tratamiento obligatorio de jardín con arbolado de sombra.

Valencia , julio de 2001

Enrique Gomar Parra
Arquitecto

Isidro Bernet Escrivá
Arquitecto Técnico

José Miguel Pérez Abellán
Asesor Jurídico