

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

*Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de la Homologación y PRI Sector Nuevo Vara de Quart de Xirivella.*

#### ANUNCIO

Expediente: 2003.0338 FB/pb  
Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de mayo de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Xirivella, referido a la Homologación Modificativa y PRI del nuevo Sector del Polígono Industrial Vara de Quart, del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Xirivella, y de conformidad con los siguientes:

#### Antecedentes de hecho

Primero.—La tramitación del presente expediente se inicia mediante el procedimiento simplificado del artículo 48 de la LRAU, con la presentación ante notario en fecha 26 de diciembre de 2001 anunciándose la información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 3 de enero de 2002 y en el diario «El País» de fecha 28 de diciembre de 2001.

Durante el periodo de información pública se presentaron tres alegaciones por parte de don Ramón Peyró Sanchis en representación de RENFE, don José Aguilar Roselló y doña Amparo Almenar Cotino, estimándose la primera de ellas y teniendo por personados en el expediente a los otros dos alegantes.

En fecha 22 de febrero de 2002 el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia acordó la delegación de competencias a favor del Ayuntamiento de Xirivella para tramitar y aprobar la referida propuesta, ratificándose en los actos de trámite realizados hasta el momento y reservándose la facultad de emitir informes vinculantes con carácter previo a la resolución de los meritados procedimientos y reclamando el traslado de los acuerdos de aprobación y adjudicación de tales expedientes antes de su elevación al pleno.

La alternativa técnica presentada solicitaba la adjudicación preferente de la condición de agente urbanizador a la mercantil Fco. Ros Casares, S.L., acompañando un proyecto de urbanización refrendado por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector en el Polígono Industrial Vara de Quart.

Durante el procedimiento se presentan dos proposiciones jurídico-económicas respecto de la única alternativa técnica presentada por parte de las mercantiles Fco. Ros Casares, S.L., y Exagom Verd, S.L. En fecha 28 de octubre de 2002, el pleno municipal aprueba provisionalmente la homologación modificativa, el plan de reforma interior, el programa de actuación integrada y adjudica la ejecución de la actuación a la mercantil Fco. Ros Casares, S.L.

Segundo.—El proyecto consta de:

—Homologación modificativa, —que incluye documentos sin eficacia normativa (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) y documentos con eficacia normativa (memoria, normas urbanísticas y planos de ordenación)—.

—Plan de reforma interior —que incluye documentos sin eficacia normativa (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) y documentos con eficacia normativa (memoria, normas urbanísticas y planos de ordenación)—.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada de una parte del Polígono Industrial Vara de Quart, clasificado como suelo urbano industrial.

Los terrenos se ubican parte en el término municipal de Valencia y parte en el término municipal de Xirivella.

El conjunto del ámbito dispone de 70.886,14 m<sup>2</sup>, de los cuales 45.480,64 m<sup>2</sup> pertenecen al término municipal de Valencia y 25.405,50 m<sup>2</sup> al de Xirivella.

Sus límites son: al norte, la avenida de Tres Forques; al sur, con la línea ferroviaria Valencia-Utiel; al este, el Polígono Industrial Vara de Quart, y, al oeste, la carretera V-30.

En la homologación se introducen una serie de modificaciones respecto a lo establecido por el planeamiento general vigente que consisten en lo siguiente:

Respecto del PGOU de Valencia:

- 1) Delimitación del sector para la realización de una actuación integrada mediante un plan de reforma interior.
- 2) Cambio de calificación de uso industrial a uso terciario, debido a su emplazamiento estratégico, su proximidad a importantes vías de comunicación, su situación en el frente urbano hacia el cauce del río Turia y su posición cercana al acceso oeste a la ciudad.
- 3) Desvío y canalización subterránea de una línea aérea de suministro de energía eléctrica de 66 kv que atraviesa el ámbito de actuación en dirección sudoeste-nordeste.

Respecto del PGOU de Xirivella:

- 1) Se modifica la clasificación del suelo de unos terrenos que aparecen clasificados como urbanizables y que corresponden con la conexión viaria entre la N-335 y la Av. Tres Forques, conexión que se encuentra totalmente ejecutada y en servicio. La falta de coherencia de esta clasificación obliga a clasificar dichos terrenos como urbanos con la calificación de Red Primaria Viaria.
- 2) Delimitación del sector para la realización de una actuación integrada mediante un plan de reforma interior.
- 3) Cambio de calificación de uso industrial a uso terciario, debido a su emplazamiento estratégico, su proximidad a importantes vías de comunicación, su situación en el frente urbano hacia el cauce del río Turia y su posición cercana al acceso oeste a la ciudad.
- 4) Modificación de las zonas verdes de red primaria, al estar condicionada por la solución viaria de conexión entre la N-335 y la Av. Tres Forques.
- 5) La edificabilidad actualmente vigente en la zona se define mediante la edificabilidad neta en parcelas de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, que según informe municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia corresponde a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Esto supone un índice de edificabilidad bruta en función de la superficie del ámbito delimitado de 0,9202 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La propuesta incorpora un índice de edificabilidad bruta de 0,88635 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s lo que supone una disminución de edificabilidad.

Cuarto.—Durante la tramitación se ha solicitado informe a los siguientes organismos:

- Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT.
- Dirección General de Transportes de la COPUT.
- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Comercio de la Conselleria correspondiente.
- Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

En fecha 6 de mayo de 2003, se emite informe favorable de la Dirección General de Transportes de la COPUT.

En fecha 6 de mayo de 2003, se emite informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En fecha 22 de abril de 2003, se emite informe por parte de la Dirección General de Comercio y Consumo indicando la falta de caracterización sobre el tipo de actividades y establecimientos que definitivamente se proyectarán sobre este sector. En todo caso la Conselleria no queda vinculada para conceder autorización a la implantación de grandes superficies de venta al detall que se pudieran ubicar sobre el sector.

Por otro lado, RENFE, personada en el expediente, indica que se deberá incluir en el presupuesto de las obras una partida de vallado de las infraestructuras ferroviarias ubicadas colindantes con el sector, corriendo a cargo del urbanizador. Por otro lado se recuerda la obligatoriedad de solicitar autorización previa a las obras a la empresa RENFE de acuerdo con lo establecido en los artículos 284 y 286 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Quinto.—Xirivella cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 28 de noviembre de 1989.

Sexto.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 12 de mayo de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos de cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—Toda variación de aspectos urbanísticos de un suelo urbano debe cumplir el artículo 55 de la LRAU «...toda alteración de la ordenación establecida por un plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.»

El siguiente cuadro compara los parámetros que relacionan las edificabilidades con las dotaciones públicas en la ordenación vigente del PGOU y la propuesta que se informa:

	Aprov. tipo	Edificabilidad máxima	Superficie dotaciones	Dot/100 m <sup>2</sup> t
PGOU vigente	0,92020 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65.229,00 m <sup>2</sup> t	30.117,15 m <sup>2</sup>	0,46 m <sup>2</sup>
PRI nuevo sector				
Vara de Quart	0,88635 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	62.829,79 m <sup>2</sup> t	31.617,52 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup>

La actuación propuesta, además de garantizar la completa urbanización del ámbito, asume el coste de una serie de infraestructuras exteriores como son la infraestructura para acceso al sector consistente en un túnel en la Av. Tres Forques, que gira conectando con el vial central del ámbito, una pasarela peatonal que conecta la actuación con el Centro Comercial Gran Turia, el enterramiento de la línea eléctrica de alta tensión y el ajardinamiento de la franja de terrenos situada entre el sector y la N-335, considerándose todas ellas como medidas compensatorias.

La modificación conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por lo que se requerirá conforme a lo establecido en el artículo 55.4 de la LRAU informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, competencia delegada en el conseller de Urbanismo por la disposición transitoria novena de la LRAU.

Cuarto.—La modificación de uso global del ámbito implica una variación en la Zona de Ordenación Urbanística utilizándose en este caso la Zona denominada «Terciario» (TER) definida en el artículo 6.44 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia incorporando una tipología de bloque exento y un sistema de ordenación por edificación aislada.

En cuanto a las infraestructuras con incidencia en el sector son las siguientes:

- La línea ferroviaria de RENFE Valencia-Utiel.
- La carretera nacional N-335.
- El cauce nuevo del río Turia.

Respecto de todas ellas se incluyen las zonas de afección que afectan al sector.

Se delimita una nueva área de reparto que coincide con el ámbito delimitado obteniéndose un aprovechamiento tipo de 0,88635 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Quinto.—Respecto de la ordenación pormenorizada incluida en el plan de reforma interior indicar que la actuación propuesta constituye en sí misma una unidad funcional ya que, además de resolver íntegramente los servicios urbanísticos requeridos para su funcionamiento, propone una solución de accesos propia del sector que permite su funcionamiento como tal unidad.

En este sentido se propone la conexión con el polígono consolidado mediante la urbanización de un vial que conecta con la calle Dels Gremits, y la conexión con la Av. Tres Forques se realiza mediante un paso rodado subterráneo que desembarca en el vial central de la actuación. Además se puede acceder al sector desde el carril de salida de la N-335 hacia la Av. Tres Forques.

Por otro lado, se resuelve la disposición de zonas verdes de transición entre las manzanas terciarias y las infraestructuras estructurales (V-30 y línea ferroviaria), incluyendo el acondicionamiento como jardín de una franja de terrenos situada entre el límite del sector y la N-335.

En cuanto a la edificabilidad en el PRI se asignan edificabilidades netas distintas a las tres manzanas edificables que se ordenan, asignando mayor edificabilidad neta a las manzanas de menor tamaño  $-2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ -, más cercanas a la avenida Tres Forques, dejando a la manzana más próxima a la zona sur con una edificabilidad neta menor  $-1,11 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ -.

Con la nueva ordenación pormenorizada se consigue que las manzanas edificables privadas se ubiquen fuera de la zona de protección del ferrocarril y fuera de la zona de servidumbre de la carretera N-335, en cuanto a la red secundaria, al tratarse de suelo urbano no será necesario el cumplimiento de estándares dotacionales.

Sexto.—El presente expediente conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes anteriormente previstas, por lo que requiere previo informe del Consejo Superior de Urbanismo —sustituido por informe del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, en aplicación de la Disposición Transitoria Novena de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística—, de conformidad con lo establecido en el artículo 55.4 de la citada ley.

No se considera necesario el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana previsto en el artículo 10.e de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, puesto que la modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas en el plan, sino que la modificación tiene otro objeto o finalidad y de la misma deriva o es consecuencia la diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes de reforma interior de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de mayo de 2003, acuerda: aprobar definitivamente la homologación modificativa con Plan de Reforma Interior del sector Nuevo Vara de Quart, del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de su publicación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Normas urbanísticas.—Título primero

Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las normas urbanísticas.

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación al nuevo sector en el Polígono Industrial Vara de Quart, que afecta a terrenos pertenecientes a los municipios de Valencia y Xirivella.

Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas con carácter general en las normas urbanísticas de los planes generales de ordenación urbana de Valencia y Xirivella, aprobados definitivamente los días 28 de diciembre de 1988 y 28 de noviembre de 1989, respectivamente.

En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las normas urbanísticas de los citados planes generales en su respectivo ámbito territorial.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.

En los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes normas urbanísticas se ha realizado una armonización entre los utilizados en las normas urbanísticas de los planes generales de Valencia y Xirivella. No obstante, si se detectara alguna contradicción no resuelta entre los conceptos y terminología urbanística definidos en ambos planes generales, se resolverá haciendo prevalecer las definiciones del plan general que corresponda al terreno donde se plantee la controversia.

Respecto a aquellos conceptos que no estuvieren definidos en las presentes normas urbanísticas, ni en las correspondientes a los planes generales de Valencia y Xirivella, se aplicará, con carácter supletorio, el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3. Vigencia y revisión del P.R.I.

El presente P.R.I. tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente plan será tramitada conforme a lo establecido en los artículos 54 y 55 de la L.R.A.U.

No será necesaria la modificación del presente P.R.I. para la adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios de la red viaria básica del P.R.I. y que puedan ser exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten para la ordenación y edificación previstas en este P.R.I.

Título segundo

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo primero

Calificación del suelo

Artículo 4. Calificación del suelo.

1. En el ámbito del presente plan parcial existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, los vigentes planes generales de ordenación urbana de Valencia y Xirivella y las determinaciones del presente plan:

- Parque público (PQL)
- Red viaria (SRV)
- Terciario (TER)
- Servicio Urbano-Transformador (SU)

2. Estas calificaciones corresponden a las de idéntica denominación previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y en los Planes Generales de Ordenación Urbana de Valencia y Xirivella, excepto la de Servicio Urbano-Transformador, para la que se definen más adelante sus características y usos.

3. La regulación del parque público de red primaria está definida en el apartado 9.1 de las Normas Urbanísticas de la Homologación.

4. La calificación Servicio Urbano-Transformador admite exclusivamente el uso de instalaciones de transformación para la alimentación eléctrica del sector. Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual. La ubicación exacta de las parcelas con calificación de Servicio Urbano-Transformador podrá ajustarse en el proyecto de urbanización.

Artículo 5.—Régimen de usos de la calificación Terciario Vara de Quart.

1. El uso global o dominante en esta zona es el Terciario (T).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

— Campamentos (Tho.2).

b) Industriales y almacenes:

— Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3) y almacenes (Alm.3).

c) Dotacionales:

— Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona.

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

a) Alm.1.—Almacenes compatibles con la vivienda.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios.

b) Alm.2.—Almacenes enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

c) Ind.1.—Locales industriales compatibles con la vivienda.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios.

d) Ind.2.—Uso industrial enclavado en zonas no residenciales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

e) Par.1.—Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

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

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener 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.

f) Par.2.—Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.

g) Tco.1.—Uso comercial compatible con la vivienda.

Podrán ubicarse 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 de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, junto con otros usos terciarios, podrán establecerse en cualquier posición relativa.

Sólo se admitirá la implantación de nuevos comercios alimentarios hasta la categoría Tco.1b, correspondiente a locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>.

h) Tco.2.—Uso comercial enclavado en zonas no residenciales.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

i) Tco.3.—Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

j) 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.

k) 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 con otros usos terciarios, podrán ubicarse en cualquier posición.

l) Tre.—Actividades recreativas.

Se admiten en cualquier posición. 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.

m) D.—Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), j), k) y l) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo 6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio correspondiente a través de los oportunos trámites de gestión de la unidad de ejecución del presente P.R.I., la totalidad de los suelos de dominio y uso públicos grafiados con tal carácter en el plano B.2. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público; a excepción, lógicamente, de los terrenos que ya pertenezcan al dominio público antes del inicio del expediente de la presente actuación.

2. Conservarán el régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector, que tienen el carácter de suelos de dominio y uso privados, y aparecen grafiados con tal carácter en el plano B.1. Calificación y asignación de destinos urbanísticos de las parcelas privadas.

Artículo 7. Reparcelación y cesiones de aprovechamiento.

1. El presente P.R.I. delimita una única unidad de ejecución a desarrollar mediante el procedimiento de gestión indirecta a través del agente urbanizador previsto en la L.R.A.U. Se aplicará la reparcelación para un justo reparto de beneficios y cargas, y para retribuir al urbanizador la ejecución de la urbanización, incluidas las conexiones exteriores. Todo ello de acuerdo con lo previsto en la L.R.A.U.

2. Como los terrenos tienen la clasificación de suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 14/1997, de la Generalitat Valenciana, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

Capítulo segundo

Desarrollo y ejecución del P.R.I.

Artículo 8. Condiciones de edificación de la zona Terciario Vara de Quart.

1. En la zona de calificación Terciario Vara de Quart, la edificación se ajustará a las ordenanzas particulares de la zona.

2. Se entenderá por alineación exterior el límite que marca la divisoria entre suelos de dominio público y de dominio privado.

3. La alineación exterior no podrá ser rebasada en ningún supuesto por ningún cuerpo de edificación.

4. Para la licencia de actividad o de edificación bastará la aprobación definitiva de la reparcelación, pero la licencia de primera ocupación no se podrá otorgar hasta la recepción provisional de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o hasta que la manzana en la que se emplace la parcela se encuentre urbanizada y conectada con el viario general y la parcela cuente con los servicios ya instalados de acceso rodado, evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua y energía eléctrica y se encuentre ejecutada la acera a que dé frente la parcela.

5. En el plano B.1. Calificación y asignación de destinos urbanísticos de las parcelas privadas, aparece grafiada una zona en la manzana 1 que está sujeta a las afecciones derivadas de la línea eléctrica de alta tensión. Con carácter general, se aplicarán en este ámbito las afecciones establecidas en el vigente Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión. Particularmente, debe destacarse que se prohíbe la implantación de edificaciones en la zona de afección y que se establece una servidumbre sobre la parcela privada para permitir la canalización subterránea de un tramo de la línea eléctrica.

Artículo 9. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan de reforma interior en suelo urbano, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el plan de reforma interior o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la ordenanza particular de la zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el plan en el ámbito objeto de estudio de detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de zona.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el estudio de detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 100.4 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

h) El estudio de detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse estudios de detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas –so pretexto de buena justicia–, sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el estudio de detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El estudio de detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del plan general y de la homologación no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, las normas urbanísticas y sus ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

3. El estudio de detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

4. Los estudios de detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

5. Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

Artículo 10. Gestión urbanística del P.R.I.

1. El presente P.R.I. delimita una única unidad de ejecución que coincide con la delimitación del sector.

2. Para el desarrollo de la unidad de ejecución se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de la L.R.A.U.

Artículo 11. Proyectos de urbanización.

1. La unidad de ejecución del P.R.I. será objeto de un proyecto de urbanización, que podrá contener varias fases de ejecución.

2. Las fases de ejecución podrán abarcar zonas específicas de la unidad de ejecución (con un mínimo de una manzana completa), o bien puede entenderse que cada uno de los capítulos del presupuesto del proyecto de urbanización constituye, en sí mismo, una fase de obras, especialmente a efectos de constitución de garantías para la ejecución de la obra de urbanización. Ejecutada una fase, esta garantía podrá

ser, automáticamente, aplicable a la fase siguiente siempre que su importe cubra totalmente el coste de la misma.

3. El proyecto de urbanización contemplará la urbanización completa de la unidad de ejecución, el ámbito externo a urbanizar junto a la carretera N-335 y el acceso exterior al ámbito desde la Av. Tres Forques, tal como están reflejados estos ámbitos de urbanización en el plano B.3. Actuaciones integradas previstas. Delimitación de las unidades de ejecución.

4. La financiación de las obras de urbanización correspondientes a los ámbitos de urbanización exteriores a la unidad de ejecución será a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

5. 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.

6. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas 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.

7. El proyecto de urbanización que desarrolle el presente P.R.I. respetará las secciones viarias definidas en el mismo, aunque podrán reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas.

8. Para el resto de condiciones técnicas y de cálculo requeridas para el proyecto de urbanización, se atenderá a lo previsto en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Xirivella y en los artículos 3.44 a 3.56 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Artículo 12. Régimen transitorio de los usos y edificaciones existentes.

1. Las edificaciones existentes quedan en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con las obras de urbanización a realizar.

2. Con carácter transitorio, los usos industriales y de almacenes existentes podrán continuar su actividad hasta el momento en que deban iniciarse las obras de urbanización del P.R.I.

3. Durante el período transitorio establecido en el apartado anterior, se autorizarán las obras de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes, pero no se permitirán las obras de reforma, mejora o ampliación.

Título tercero

Normas de edificación

Capítulo primero

Condiciones generales

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

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los proyectos de urbanización, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de los Planes Generales de Valencia y Xirivella.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en la L.R.A.U. y en las Normas Urbanísticas de los Planes Generales de Valencia y Xirivella, debiendo basarse en el diseño de planta viaria propuesto en el presente P.R.I. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.4 de las presentes normas urbanísticas.

3. En las materias señaladas en los dos apartados anteriores, cuando existan discrepancias entre la regulación establecida en el P.G.O.U. de Valencia y en el P.G.O.U. de Xirivella, se adoptará la regulación que corresponda al municipio al que pertenezcan los terrenos.

Capítulo segundo

Condiciones particulares de la Zona de Terciario Vara de Quart

Artículo 14. Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 5.000 metros cuadrados en la manzana 1 y de 2.000 metros cuadrados en las manzanas 2 y 3.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 30 metros.

Artículo 15. Parámetros de emplazamiento y composición de la edificación.

1. La distancia mínima de la edificación a todos los lindes de la parcela –tanto al linde frontal como a los lindes laterales– será de 5 metros, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela definida por estos retiros.

2. Los volúmenes de la edificación se compondrán de acuerdo con las reglas definidas en el artículo 16 siguiente, sin necesidad de estudio de detalle para su definición.

Artículo 16. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,0913 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en la manzana 1 y de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en las manzanas 2 y 3.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, distinguiéndose dos casos según se trate de la manzana 1 o de las manzanas 2 y 3.

b1) En la manzana 1, el número máximo de plantas (incluida la baja) será de 3, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,30 + 4 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 2.

b2) En las manzanas 2 y 3, el número máximo de plantas (incluida la baja) será de 8, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,30 + 4 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 7.

Para ambos supuestos, la altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b3) En edificios o partes de un edificio de una sola planta se admitirá una altura máxima de cornisa de 11 m con la posibilidad de disponer de una entreplanta que ocupe un máximo del 25 por ciento de su superficie. Esta entreplanta computará a efectos de edificabilidad.

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50 por ciento de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50 por ciento de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 3,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 4,30 metros y 4,60 metros respectivamente.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de que para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

f) Se permite la construcción de entreplantas.

Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25 por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.

g) No se permiten cuerpos y elementos salientes respecto a la alineación exterior. No obstante, la edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de la edificación en planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Normas Urbanísticas de los Planes Generales de Valencia y Xirivella.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre red viaria pública.

Artículo 17. Dotación de aparcamientos en parcelas privadas.

1. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial en las categorías Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.

Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

2. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

3. Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

4. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

5. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

6. Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2 por ciento de las plazas para minusválidos.

Artículo 18. Condiciones estéticas de la edificación.

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer asimismo un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. En caso de utilizarse cubierta inclinada o de directriz curva, el frente de fachada se dispondrá de tal forma que dicha cubierta quede oculta desde la vía pública, o integrada adecuadamente en la composición de la fachada.

5. Al menos un 20 por ciento de la superficie libre de parcela resultante del retiro a vía pública deberá destinarse a jardines privados con arbolado de sombra.

Valencia, a veintiséis de octubre de dos mil uno.—Alejandro Escibano Beltrán, arquitecto.—Carlos Aubán Nogués, arquitecto.

#### ANEXO I

##### Ficha de gestión

FICHA DE GESTIÓN	
Actuación integrada nuevo sector en el Polígono Industrial "Vara de Quart" (Valencia / Xirivella)	
Situación respecto a la secuencia lógica	No se establece secuencia lógica (unidad de ejecución única)
Condiciones de conexión	Nuevos accesos desde la N-335 y la Av. Tres Forques
Delimitación de unidades de ejecución	Unidad de Ejecución única (Plano B.4)
Area de reparto	Coincide con el sector (Plano B.6)
Aprovechamiento tipo	0,89827 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (referido a m <sup>2</sup> t de uso terciario)

ANEXO II

Ficha de Zona

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: TERCIARIO VARA DE QUART		CODIGO: TER
MUNICIPIO: VALENCIA / XIRIVELLA		PLAN: P.R.I. NUEVO SECTOR
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO: T	Los no declarados incompatibles	TERCIARIO: Tho.2
	Condiciones compatibilidad (art.5.4)	INDUSTRIAL: Ind.3, Alm.3
		DOTACIONAL: Dce, Ddf y Din (salvo Din.5 y Din.6)

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima (manzana 1)	5.000 m <sup>2</sup> s	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Parcela mínima (manzanas 2 y 3)	2.000 m <sup>2</sup> s	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
Frente mínimo de parcela	30 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Edificabilidad neta (manzana 1)	1,0913 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número de plantas (manzana 1)	III
Edificabilidad neta (manzanas 2 y 3)	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número de plantas (manzanas 2 y 3)	VI
		Altura máxima reguladora	5,30 + 4xNp
		Sótanos y semisótanos	Sí
		Entreplantas	Sí
		Cuerpos y elementos salientes	No

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: según los usos (art. 17)	
Condiciones estéticas de la edificación (art. 18)	

DESCRIPCION GRAFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		