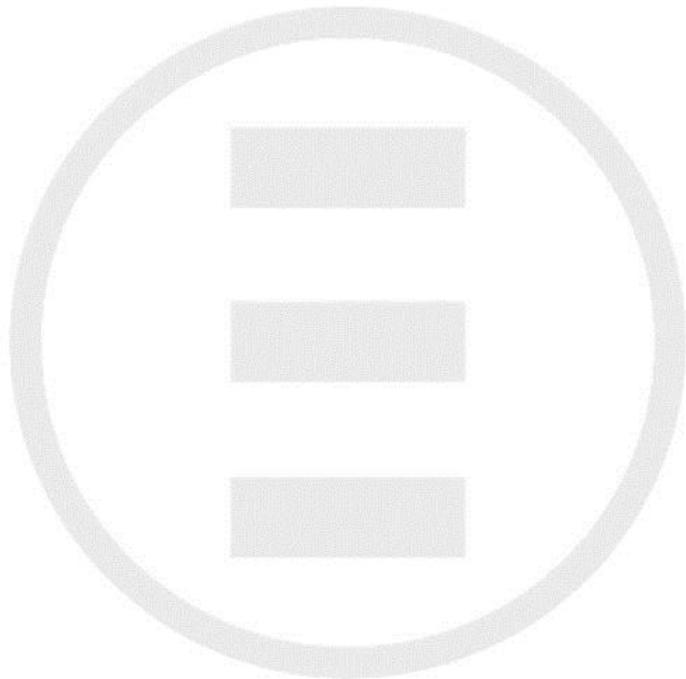




VALENCIA PARQUE **CENTRAL**

VIVIR E INVERTIR EN ESPAÑA,
EN LA COMUNITAT VALENCIANA,
EN VALÈNCIA





VALENCIA PARQUE CENTRAL

VIVIR E INVERTIR EN ESPAÑA, EN LA COMUNITAT VALENCIANA, EN VALÈNCIA

España es una monarquía parlamentaria con las normas políticas y jurídicas del occidente democrático, con respeto a la libertad y al derecho, integrado en la Unión Europea y en la Eurozona y uno de los países más seguros y con menor criminalidad de Europa.

La sociedad española es abierta al cambio social y a la modernización de las costumbres. A sus ciudadanos les gusta disfrutar de la vida, la amistad, la conexión con otros y facilitan que los recién llegados se sientan en su casa. España es el segundo país con mayor esperanza de vida, según la OMS, a lo que contribuye su estilo de vida y su sistema sanitario considerado entre los mejores del mundo. Según el índice Bloomberg Healthiest Country, España es el país más saludable del mundo.

España forma parte de los países económicamente desarrollados, cuenta con una muy buena infraestructura de transportes y comunicaciones y con una economía integrada en el comercio y turismo internacionales.

Otros valiosos activos son su entorno natural, con el mayor número de reservas de la biosfera del mundo; sus tesoros culturales, que lo convierten en el tercer país del mundo en declaraciones de Patrimonio de la Humanidad; una lengua extendida y en expansión; y numerosas figuras mundiales históricas y contemporáneas del arte, incluida la gastronomía, y del deporte.

La Comunitat Valenciana y València, enclave estratégico para la inversión:



Situación geoestratégica: es la comunidad autónoma central del mediterráneo en España.

Localizada en el centro del Arco Mediterráneo, uno de los ejes de desarrollo económico y logístico europeo.

Octava en superficie de las diecisiete comunidades autónomas, cuarta en población y PIB y segunda en exportaciones; con una economía diversificada por todos los sectores con varios clusters industriales, empresas líderes en sus ámbitos de actividad como Mercadona y Anecoop, y con dilatada presencia de empresas con capital extranjero (más de 11.000 en la actualidad) entre las que destacan Ford, BP, Thyssenrupp, Stadler, Bayer, MSC, Mitsubishi, Cemex, UBE, Smurfit Kappa, Zschimmer&Schwarz, Power Electronics, ...

Apoyada en la bondad de su clima, es también una potencia turística residencial y hotelera en España y en el Mediterráneo, con alrededor de 24 millones de turistas anuales, destacando Benidorm y la Costa Blanca. También es un indicador de calidad de vida los cerca de 100.000 jubilados de los países del norte de la Unión Europea residentes en la Comunitat Valenciana.

La Comunitat Valenciana apuesta por el conocimiento y la innovación con sus nueve universidades (públicas y privadas), cuatro centros de innovación, once centros tecnológicos, diez centros de investigación del CSIC (Consejo Superior de Investigaciones Científicas) y cinco parques científicos.

València es la tercera ciudad de España y la capital de la Comunitat Valenciana.



Tiene casi 800.000 habitantes y su área metropolitana alcanza el millón y medio.

Su sociedad es abierta, alegre, integradora y tolerante.

Su economía está fundamentada hoy en día en los servicios, logística, comercio detallista y mayorista, servicios especializados a empresas y actividades profesionales, ferias y congresos, aunque mantiene cierta base industrial y hortícola que en otro tiempo fueron las fuentes de riqueza de la ciudad.

El puerto interoceánico de València, con raíces en la época romana, es actualmente el primer puerto comercial del Mediterráneo y trigésimo del mundo. La ciudad está conectada por Alta Velocidad con Madrid (1h. 40'). Su aeropuerto situado a ocho kilómetros al oeste de la capital, es en la actualidad, una instalación imprescindible para el desarrollo económico de la zona a la que sirve. **El tráfico es mayoritariamente internacional**, siendo Italia, Alemania, Reino Unido y Francia los países que aportan mayor número de pasajeros. **El tráfico nacional representa el 28 por ciento del total.** Los tres destinos con más pasajeros son Palma de

Mallorca, Madrid e Ibiza. En el año 2017, el aeropuerto registró un tráfico de 6.745.394 pasajeros, 68.041 operaciones y 13.125 toneladas de mercancías.

En el interior de la ciudad crece la bicicleta como medio de transporte eficaz, saludable y amigable con el medio ambiente, y se reduce el uso del vehículo privado de energías fósiles.

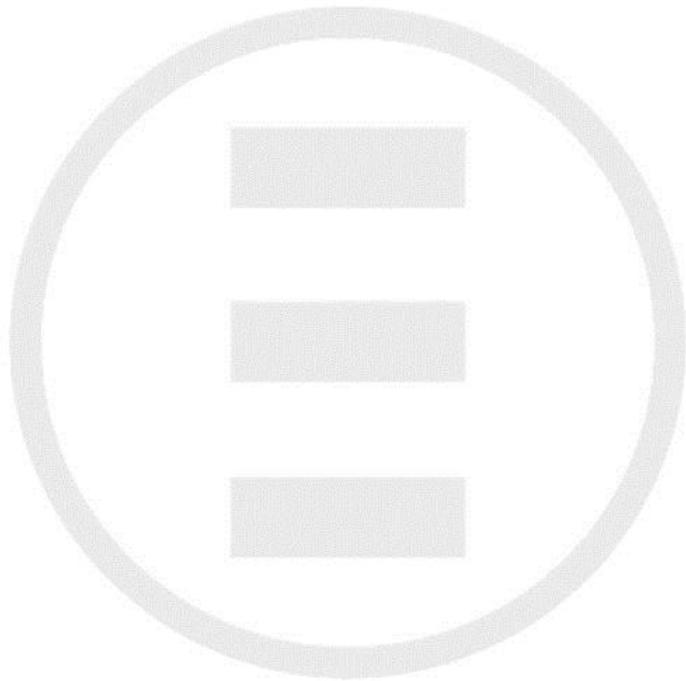
La ciudad dispone de todo tipo de centros educativos en las lenguas extranjeras más extendidas o academias de aprendizaje de otros idiomas, escuelas de negocios y cinco universidades, dos de ellas públicas y dos parques científicos.

Tiene una gran orientación deportiva, con equipos de fútbol y baloncesto en las primeras divisiones de España tanto masculinas como femeninas y habituales participantes en las competiciones europeas. Es, además, una ciudad volcada en el running.

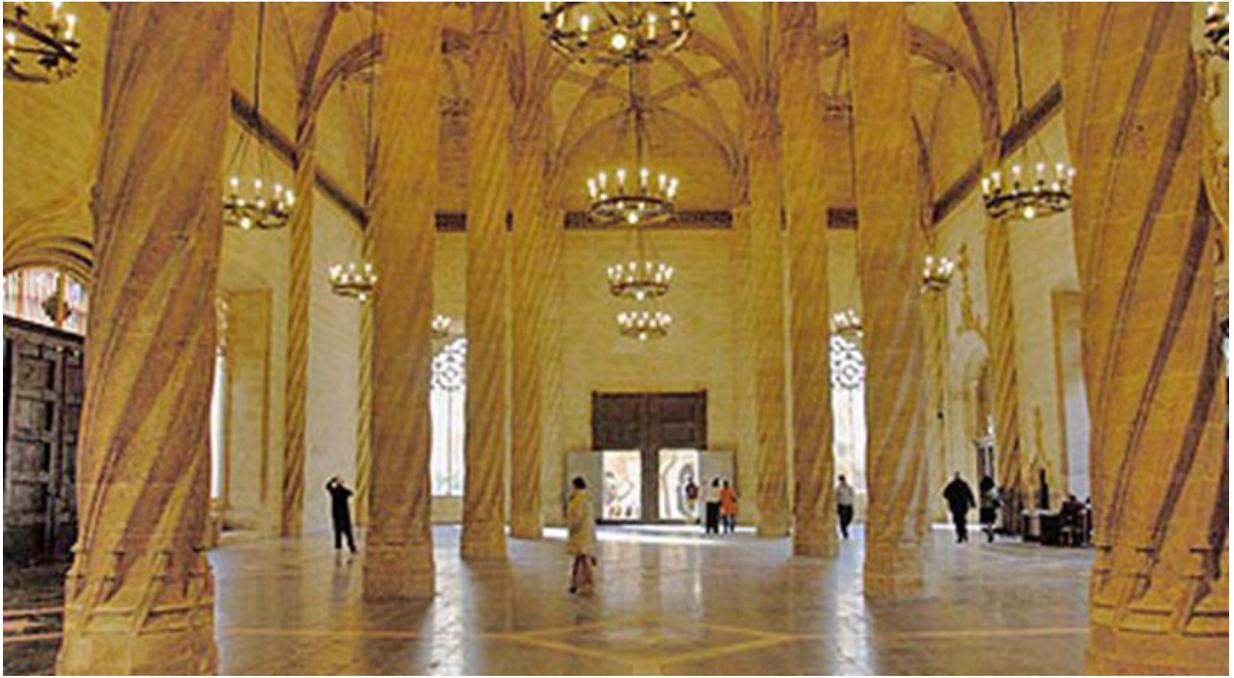
Cuenta con activos culturales de importancia como la Lonja de la Seda (Patrimonio de la Humanidad), el Museo de San Pío V (segunda pinacoteca de España tras el Museo del Prado), el Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM), Bombas Gens Centro de Arte, el Palacio de las Artes (Ópera, Música y Danza) y el Palacio de la Música (Conciertos). En València se encuentra el primer campus de la Berklee College of Music fuera de Boston.

Activos urbanos y paisajísticos de primera categoría son sus 19 km. de playas urbanas y naturales, el Centro Histórico, el Jardín del Turia (parque urbano de alrededor de 200 has. en el antiguo lecho del río Turia), la Ciudad de las Artes y de las Ciencias, el Bioparc, el Oceanográfico y el Parque Natural de l'Albufera. Las Fallas, fiestas, basadas en la antigua celebración de los artesanos de la ciudad, son de Interés Turístico Internacional y Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad. Y desde diciembre de 2018 se puede disfrutar del Parque Central entre los barrios Russafa y Malilla.











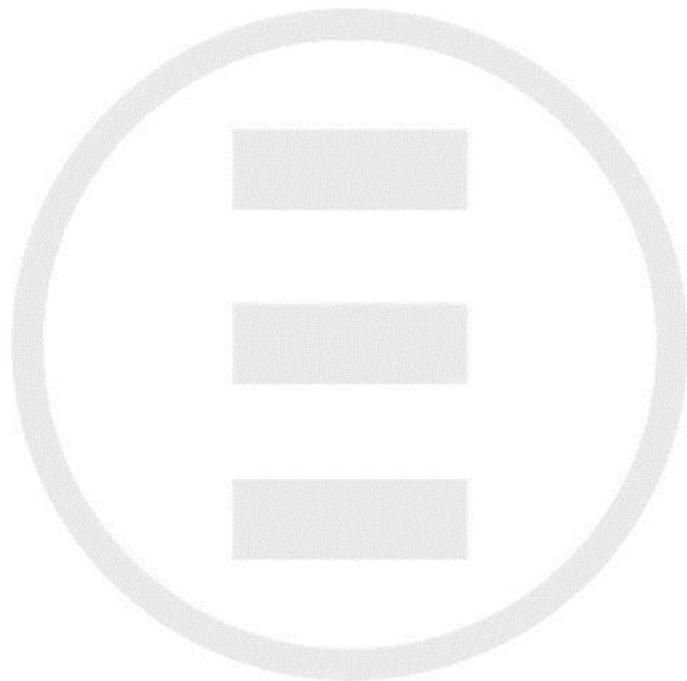






VALENCIA PARQUE CENTRAL

LA REMODELACIÓN DE LA RED ARTERIAL FERROVIARIA DE
VALENCIA
Y LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA “PARQUE CENTRAL”





Valencia Parque Central

La mayor transformación ferroviaria de Valencia y una gran actuación urbanística para los ciudadanos



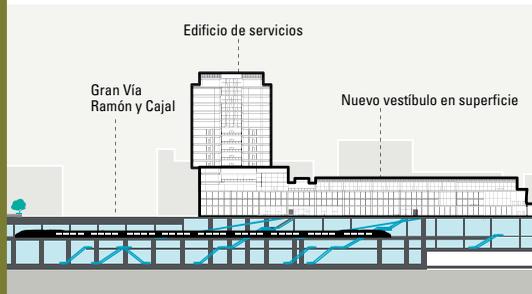
A



La Actuación Parque Central

Los puntos clave de la transformación urbanística y ferroviaria de Valencia.

Páginas 4 y 5



Los escenarios del cambio

Nuevas estaciones y líneas férreas. Las actuaciones ferroviarias de Valencia Parque Central.

Páginas 6 a 11

B



Valencia, intermodal

La futura Estación Central permitirá concentrar servicios de cercanías, alta velocidad, metro, tranvía, bus y taxi en el centro de la ciudad.

Páginas 12 y 13

C



El Parque Central

Las mejoras urbanas pondrán en valor una gran área al sur de la ciudad. El Parque Central de Valencia será su nexo de unión.

Páginas 14 a 20

D



Valencia y el ferrocarril

La evolución urbana de la ciudad está marcada por sus mejoras ferroviarias. Un recorrido visual por la historia de la ciudad.

Páginas 21 a 23



La Actuación Parque Central

Un nuevo sistema de comunicación ferroviaria para Valencia y una solución urbana para los barrios separados por las vías

ESTACIÓN CENTRAL

Estación pasante con dos niveles de andenes soterrados con 6 vías en cada uno y un nivel intermedio de comunicación con las estaciones de metro. El proyecto ha sido diseñado por César Portela.

Edificio histórico Estació del Nord
Nuevo edificio de estación y servicios
Eliminación del paso inferior de las Grandes Vías
Andenes subterráneos

PARQUE CENTRAL

De unos 230.000 metros cuadrados de extensión, ocupará el lugar de la actual playa de vías. El proyecto ha sido diseñado por Kathryn Gustafson.

ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE SANT ISIDRE

BULEVAR GARCÍA LORCA

Con 80 metros de ancho y una amplia mediana ajardinada, se ubicará entre la Avenida Giorgeta y el Bulevar Sur y se prolongará hacia la V-30. Conllevará la supresión del puente de Giorgeta.

TÚNEL PASANTE

Canal ferroviario subterráneo de acceso.

Líneas en superficie

Bocas de túnel

ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE FONT DE SANT LLUÍS

ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE UNIVERSIDAD

Estará ubicada en los campus universitarios y tendrá sus accesos junto a la parada La Carrasca de la línea T4 de tranvía.

PASANTE**TÚNEL****ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE ARAGÓN**

La nueva estación subterránea tendrá sus accesos situados junto a los de la estación Aragón de la línea 5 de metro.

ESTACIÓN DE CERCANÍAS DEL CABANYAL*Líneas soterradas**Bocas de túnel**Líneas en superficie*



Los escenarios del cambio

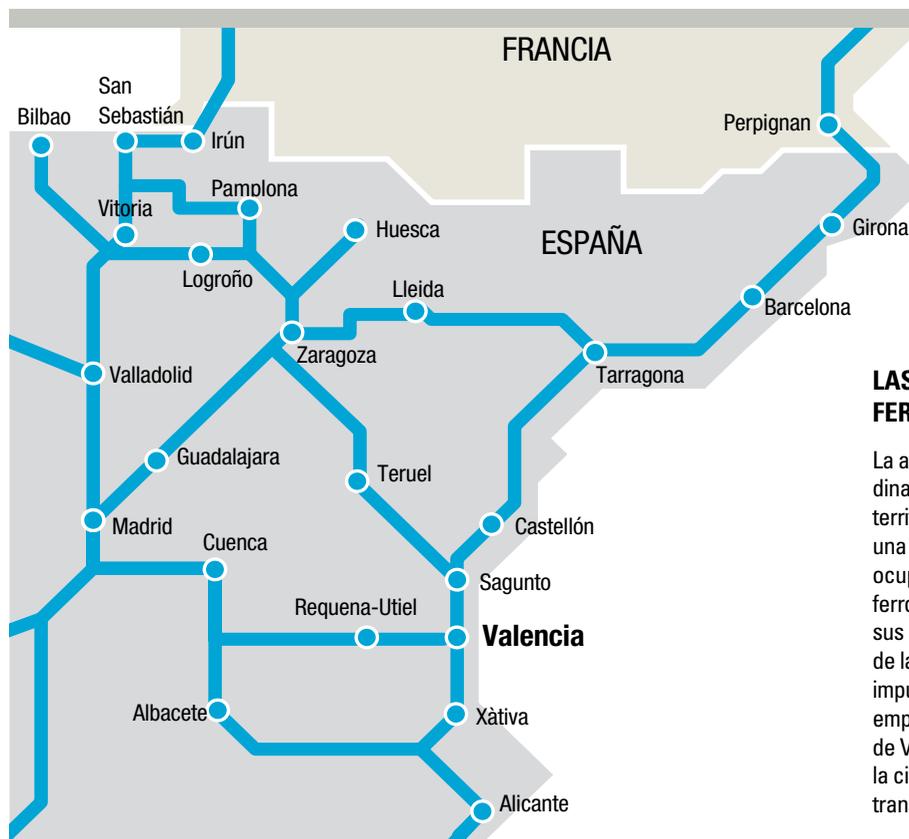
Nueve kilómetros de túnel ferroviario, cuatro nuevas estaciones pasantes conectadas a la red de metro y de tranvía, 425.000 metros cuadrados de zonas verdes y nuevos equipamientos son las cifras del proyecto que transformará Valencia

La Actuación Valencia Parque Central constituye, como operación ferroviaria y urbana, el proyecto de mayor trascendencia que acomete actualmente la ciudad. Desde el punto de vista ferroviario, Valencia ha pasado ya a formar parte de la red de ciudades españolas (y próximamente europeas) conectadas por alta velocidad y, cuando finalice esta actuación, contará con una mayor capacidad de servicios de cercanías. En la vertiente urbanística, gracias al soterramiento del ferrocarril, se recupera una parte del centro de la ciudad con un nuevo parque de 230.000 m² y nuevos equipamientos públicos facilitando, además, la integración de barrios ahora separados por el ferrocarril. La Actuación contempla suelo para construir aproximadamente

4.200 viviendas (9.000 habitantes) en régimen de vivienda libre o protegida y parcelas de uso exclusivamente terciario.

Financiación

Según se acordó en ese convenio, las obras ferroviarias liberan el suelo que hace posible la ejecución de las obras urbanísticas y éstas generan recursos económicos que contribuyen a costear las obras ferroviarias. Por tanto, las fuentes de financiación necesarias para acometer la Actuación son los presupuestos de las instituciones involucradas, los ingresos procedentes de la venta del suelo público edificable de ese ámbito y las cuotas de urbanización correspondientes a los terrenos de titularidad pública y privada.



LAS COMUNICACIONES FERROVIARIAS DE VALENCIA

La alta velocidad supone un motor para la dinamización económica y vertebración territorial. Indiscutible en el caso de una gran ciudad como es Valencia, que ocupa un lugar clave en el transporte ferroviario en el Mediterráneo gracias a sus conexiones con Madrid y con el resto de las principales capitales españolas. Al impulso socioeconómico y a la competitividad empresarial se añade el potencial del puerto de Valencia. Estos factores convierten a la ciudad en un importante centro para el transporte de pasajeros y mercancías.

La actuación ferroviaria

Valencia está en la confluencia del Corredor Mediterráneo ferroviario y de la línea de alta velocidad Valencia-Madrid y cuenta con una extensa red de transporte urbano y metropolitano. Desde finales de 2010 forma parte de la red de ciudades españolas conectadas por alta velocidad

y, cuando finalice esta actuación, contará con una mayor capacidad de servicios de trenes de cercanías.

Un punto de inflexión en 2003

En el año 2003 el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Adif y Renfe-Operadora firmaron un convenio para acometer la remodelación de la red arterial ferroviaria de Valencia, constituida por la Estació del Nord, dispuesta en fondo de saco, un haz de vías que divide la ciudad y unas instalaciones para el mantenimiento de los servicios ferroviarios situadas dentro del área urbana, en el espacio destinado al futuro Parque Central.

En materia ferroviaria, el citado convenio tiene como objetivos incorporar la nueva línea de alta velocidad en la red arterial ferroviaria del área metropolitana de Valencia; mejorar los servicios de viajeros manteniendo la centralidad de la estación y su transformación en un gran nudo multimodal; y optimizar los servicios de mercancías concentrando las instalaciones y fomentando la intermodalidad.

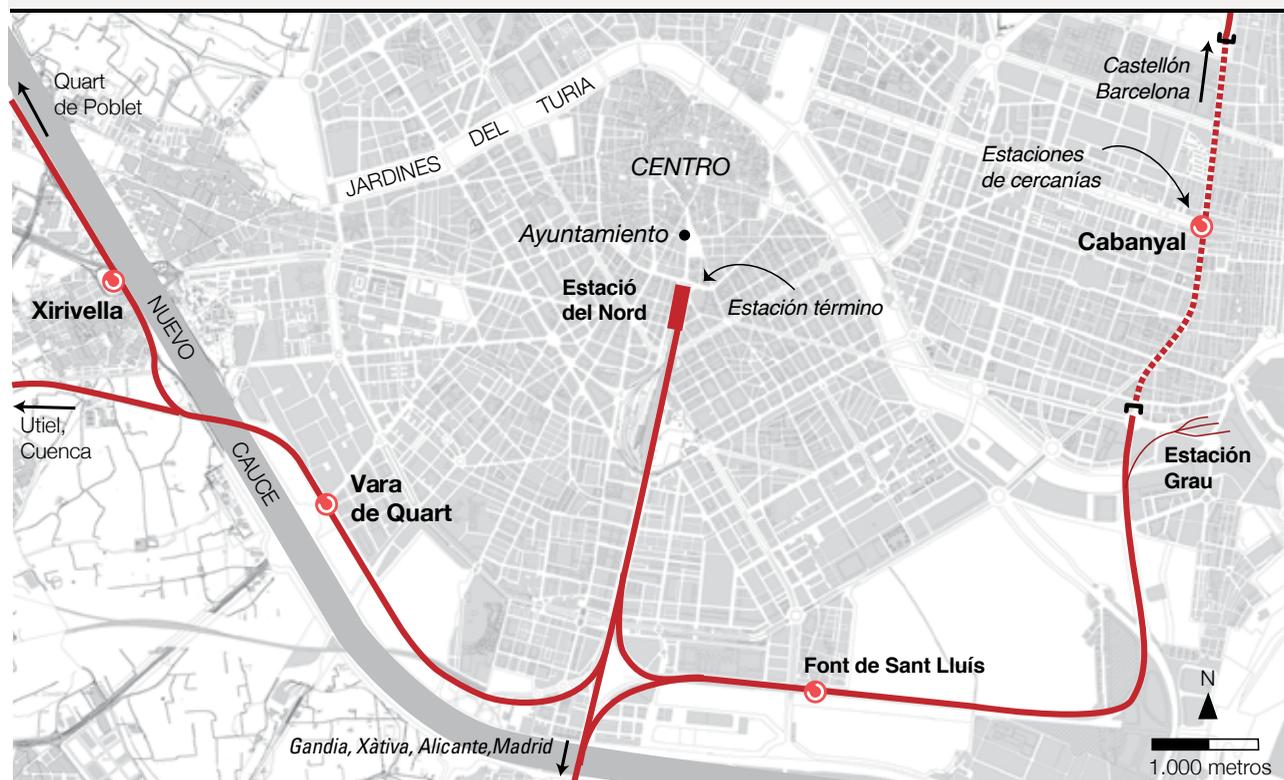
La nueva red ferroviaria

La operación ferroviaria consiste en la ejecución de un nuevo acceso al sur de Valencia, un túnel ferroviario soterrado de casi nueve kilómetros que

LA RED FERROVIARIA DE VALENCIA EN 2003

En 2003 el tren entra en superficie hasta la Estació del Nord, que está dispuesta en fondo de saco, y las vías separan los barrios del centro y del sur de la ciudad. El convenio firmado ese año entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento, Adif y Renfe-Operadora persigue cambiar esa configuración de la red ferroviaria de Valencia.

— Vías de ancho ibérico. La líneas de puntos indican túnel



atraviesa la ciudad y la reordenación de líneas e instalaciones de mercancías.

El nuevo Acceso Sur a la ciudad se encuentra en la confluencia entre la línea de alta velocidad Madrid-Valencia (con tráfico exclusivo para viajeros) y el Corredor Mediterráneo (que comprende líneas para viajeros y líneas de mercancías). La línea de alta velocidad que une las ciudades de Madrid y Valencia está operativa desde diciembre de 2010 con un trayecto que dura 95 minutos.

La travesía soterrada de nueve kilómetros cruzará la ciudad de sur a norte. Este proyecto se descompone en varias partes para su ejecución y está constituido por el Nudo Sur, el Canal de Acce-

Un túnel de casi nueve kilómetros recorrerá de sur a norte la ciudad y la dotará de dos nuevas estaciones de cercanías soterradas

so, la Estación Central, el Eje Pasante, las estaciones de cercanías de Aragón y Universidad (todas ellas pasantes, intermodales y subterráneas) y la estación intermodal en superficie de Sant Isidre.

La reordenación de las instalaciones de mercancías e instalaciones ferroviarias de mantenimiento en el complejo ferroviario de Font de Sant Lluís, frente a la zona sur del puerto, ya está finalizada y acoge la nueva estación de mantenimiento o Centro de Tratamiento Técnico. La actuación prevé, además, una conexión directa para las mercancías desde el Acceso Sur hacia el puerto de Valencia, atravesando el complejo ferroviario de Font de Sant Lluís.

FUTURAS LÍNEAS FÉRREAS

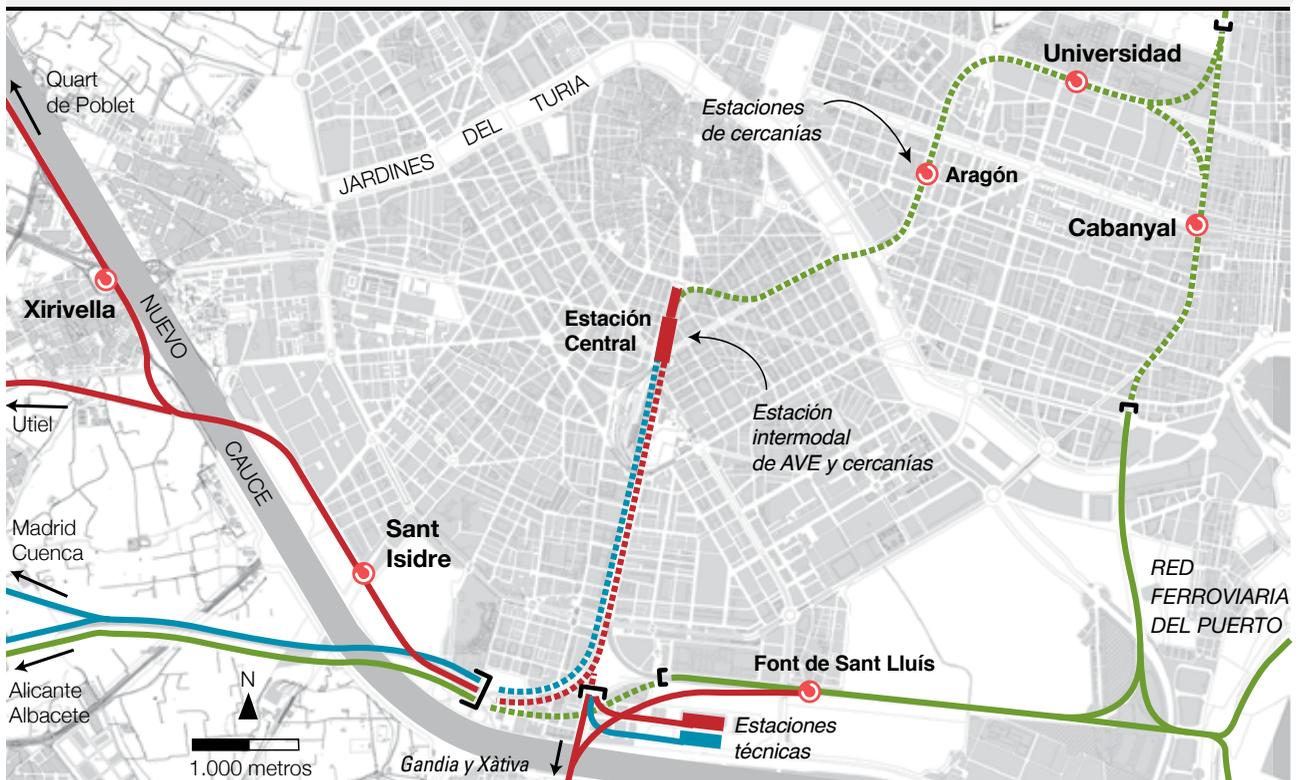
Tras la remodelación de los accesos ferroviarios, la ciudad de Valencia contará con dos nuevas estaciones subterráneas de cercanías, conectadas con la red de metro y tranvía. Un túnel liberará los terrenos ocupados por las vías para construir un gran parque urbano y un bulvar. La Estación del Nord se integrará con la Estación Central para convertirse en una estación intermodal y pasante.

Las líneas de puntos indican túnel

— Vías de ancho ibérico

— Vías de ancho UIC

— Vías de ancho mixto



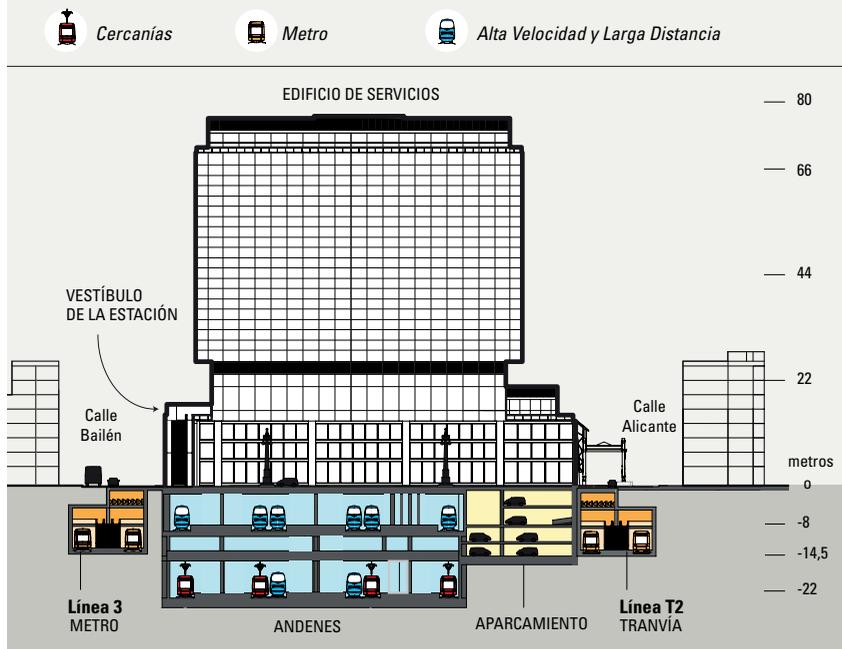
Las nuevas estaciones

La **Estación Central**, diseñada por el arquitecto César Portela, es un complejo compuesto por un nuevo vestíbulo en superficie que integrará la actual Estación del Nord (declarada Bien de Interés Cultural en 1993); un recinto ferroviario subterráneo constituido por 12 vías y andenes distribuidos en dos niveles de 6 vías cada uno; un gran aparcamiento subterráneo y un edificio de usos terciarios de unos 45.000 m² construidos.

Ubicación y conexiones

La nueva estación tendrá carácter intermodal y pasante en lugar de la disposición actual en fondo de saco. Dos niveles de andenes subterráneos y un nuevo vestíbulo ampliarán la Estación del Nord hacia el sur, entre las calles Xàtiva, Bailén, Alicante y la Gran Vía. Estará ubicada muy próxima a las estaciones de metro de Xàtiva, Joaquín Sorolla y

LA ESTACIÓN CENTRAL DESDE EL SUR



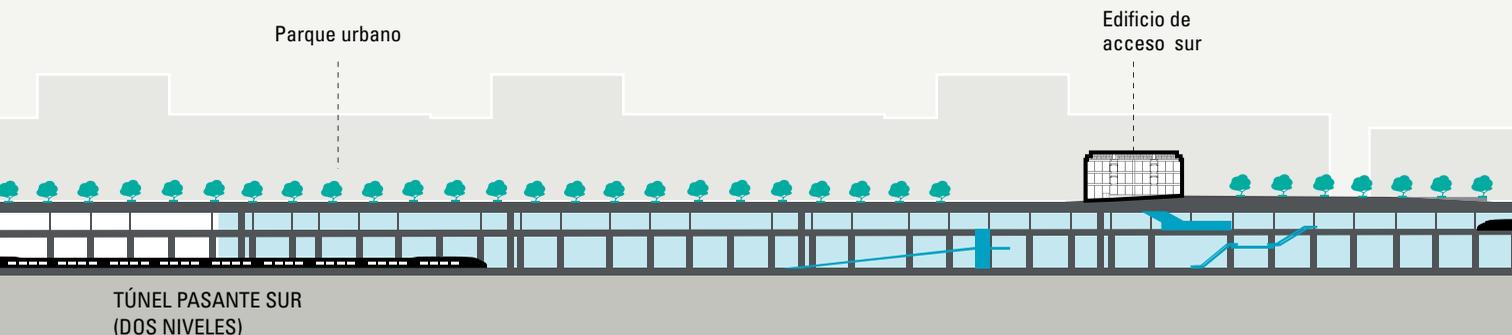
Plaza de España y quedará directamente conectada con las estaciones de metro y tranvía de Bailén y Alicante. En su entorno más inmediato hay paradas de autobuses que dan servicio a más de 40 líneas urbanas, paradas de taxis y servicios de bicicletas.

Valencia Joaquín Sorolla

La estación de ferrocarril Valencia Joaquín Sorolla permite que Valencia esté disfrutando ya del AVE y constituye una pieza importante para poder llevar adelante la Actuación Valencia Parque Central.

PARTES DE LA NUEVA ESTACIÓN CENTRAL

VISTA ESTE. Sus vías de distinto ancho permitirán la circulación tanto de trenes de cercanías como de alta velocidad. Los trenes llegarán por el corredor subterráneo a la Estación Central. La estación contará con dos niveles de andenes y seis vías en cada nivel.



TÚNEL PASANTE SUR
(DOS NIVELES)

LA ESTACIÓN VALENCIA JOAQUÍN SOROLLA



En las inmediaciones de su entrada principal, la estación cuenta con servicio de taxis, alquiler de coches y bicicletas.

- B** Autobús exclusivo de Renfe entre estaciones
- P** Aparcamientos
- Acceso en coche al aparcamiento
- Metro
- Autobuses Metrobús
- Autobuses EMT
- Entrada principal

La estación Valencia Joaquín Sorolla será desmontada cuando entre en funcionamiento la Estación Central subterránea y el nuevo vestíbulo

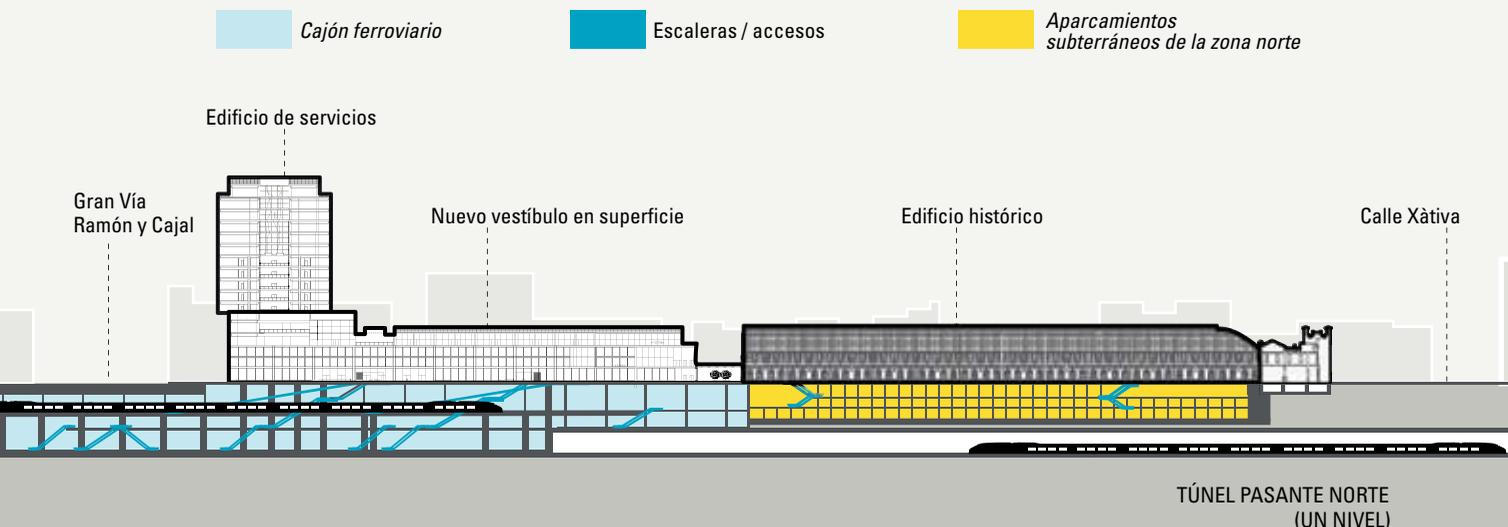
Esta estación será desmontada cuando entre en funcionamiento la Estación Central subterránea y el nuevo vestíbulo. En ese momento se trasladarán todos los servicios ferroviarios y podrá ejecutarse la parte del parque hoy ocupada transitoriamente por este edificio.

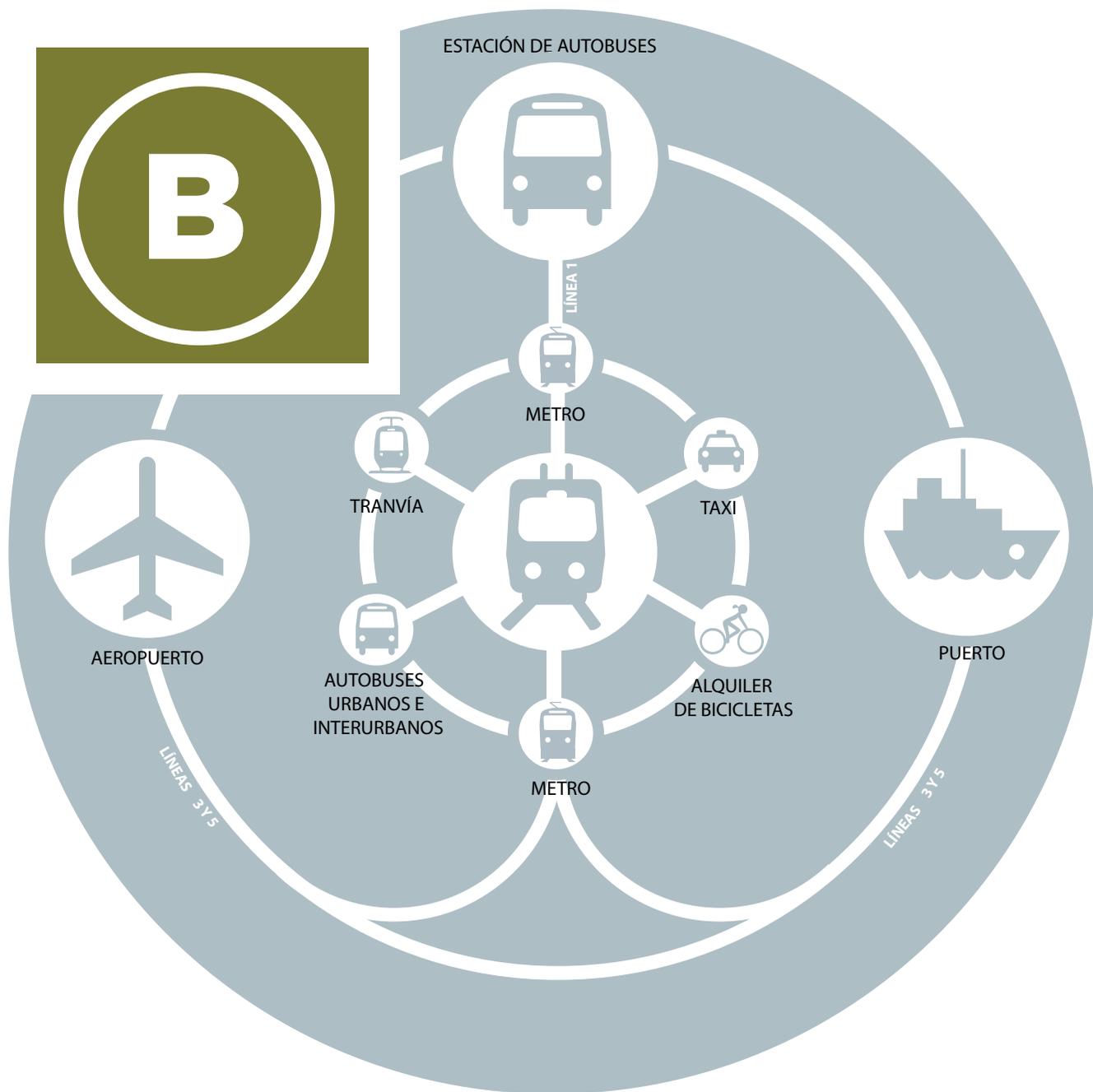
Sant Isidre, Aragón y Universidad

Las nuevas estaciones de Sant Isidre, Aragón y Universidad mejorarán sustancialmente los servicios de cercanías de Valencia que, gracias al carácter pasante de la nueva Estación Central, ganarán en eficiencia. Todas ellas son intermodales

y quedarán conectadas directamente con las estaciones de metro y tranvía de la red de Metrovalencia.

Todo el conjunto convertirá esta zona de la ciudad en un gran nudo de comunicación con todos los modos de transporte interconectados.





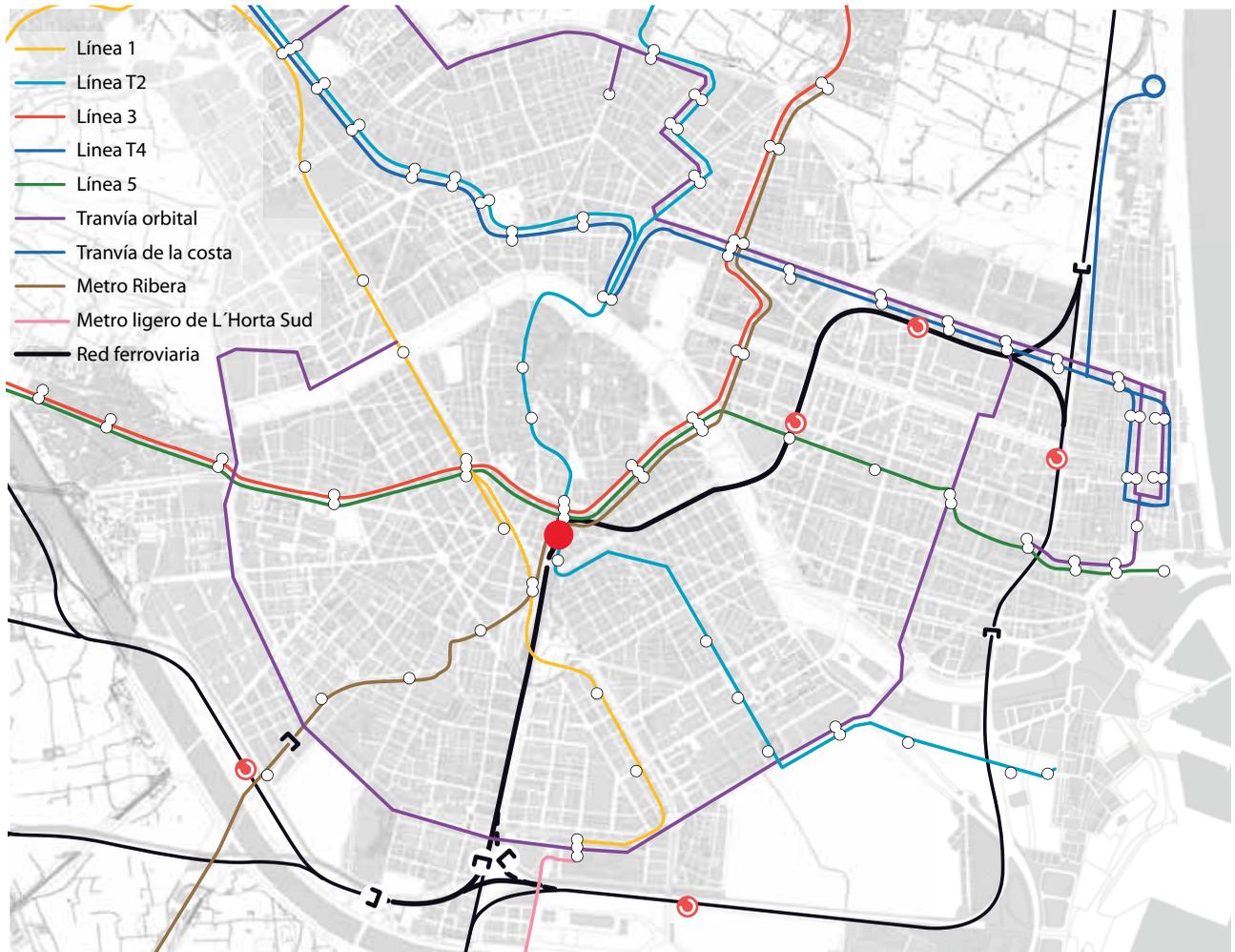
Valencia, intermodal

Valencia será la ciudad mejor comunicada de la Comunitat Valenciana gracias al carácter intermodal de la futura Estación Central. La actuación ferroviaria permitirá concentrar servicios de cercanías, alta velocidad, metro, tranvía, bus y taxi, conectados de forma rápida y cómoda en el centro de la ciudad.

Los municipios del área metropolitana de Valencia incrementarán la capacidad de desplazamiento de sus ciudadanos

CONEXIONES FERROVIARIAS CON EL METRO Y EL TRANVÍA

La Estación Central permitirá todas las conexiones ferroviarias. Confluirán grandes líneas de alta velocidad y cercanías con las líneas 1, T2, 3 y 5 de metro y tranvía; éstas, a su vez, conectarán con las demás.



La Actuación incorpora las nuevas líneas de alta velocidad (Madrid-Valencia, ya en servicio, y el Corredor Mediterráneo) en la red arterial ferroviaria de Valencia, mejora los servicios de mercancías, concentrando instalaciones, y fomenta la intermodalidad con otros modos de transporte. Al mantener la centralidad de la estación y transformarla en un gran nudo intermodal mejoran los servicios de viajeros. El Eje Pasante resuelve la

situación en fondo de saco de la Estació del Nord y da continuidad a la alta velocidad en dirección a Castellón. También las cercanías serán pasantes y tendrán dos nuevas estaciones -Aragón y Universidad- conectadas con metro y tranvía, lo que aumentará de forma notable la capacidad de la red.

Los municipios del área metropolitana quedarán mejor integrados en la red de transporte, lo que proporcionará mayores posibilidades de desplazamiento a los ciudadanos.



El Parque Central

Diseñado por la paisajista Kathryn Gustafson, el Parque Central de Valencia será un nuevo polo vertebrador de la ciudad y recuperará un espacio que hasta ahora la dividía en dos. La luz, el agua y el verde son los principales elementos de este gran parque urbano de 23 hectáreas.



EL PARQUE CENTRAL DESDE EL NORESTE

Figuración perteneciente al proyecto ganador para la urbanización del Parque Central de Valencia. Ocupará un espacio de 230.000 metros cuadrados en el antiguo emplazamiento de la playa de vías.

Gracias a la planificación urbanística y al soterramiento del ferrocarril, Valencia recupera un espacio céntrico de destacadas dimensiones. Una actuación urbanística con metas tan notables como el cierre del ensanche histórico, la integración de barrios hasta ahora separados por las vías, el Parque Central, el Bulevar García

Lorca y otras zonas de equipamientos educativos y sociales, así como más capacidad residencial y terciaria.

El Parque Central da nombre al conjunto de esta actuación, algunas de cuyas acciones ya son una realidad. El proyecto de la paisajista Kathryn Gustafson contempla la urbanización de una zona de 66 hectáreas y tiene como elemento principal un enorme y bello

parque que será un pulmón verde de 230.000 metros cuadrados.

El diseño de Gustafson fue elegido unánimemente en un concurso de ideas al que se presentaron treinta y seis propuestas de ocho países. En la fase final concurren cinco grandes estudios de arquitectura, ingeniería y paisajismo con proyectos de una excelente calidad.

La estrategia de desarrollo urbanístico

El Parque Central de Valencia constituye una de las últimas piezas urbanas de envergadura que falta por desarrollar de la ciudad y una actuación única en Europa.

Debido a las actuaciones ferroviarias pendientes (3ª fase del Canal de Acceso,

Eje Pasante y Estación Central) y con el fin de proporcionar lo antes posible los espacios públicos a los ciudadanos, se ha planteado un desarrollo urbanístico por fases a medida que se vaya liberando el suelo como consecuencia de la ejecución de esas obras ferroviarias.

Primera fase

Gracias a la disponibilidad inmediata de terrenos no afectados por los servicios ferroviarios se podría abordar, por ejemplo, una primera fase de la urbanización que incluiría la ejecución de un 40% del Parque Central – en la zona próxima al



EL DISEÑO DEL PARQUE

Además de la supresión del túnel de las Grandes Vías y el paso elevado de Giorgeta, el soterramiento de las vías férreas liberará unos 230.000 m² de suelo que serán destinados a la construcción del gran parque urbano.

barrio de Russafa- y edificar una parte muy importante del suelo.

Fases segunda y tercera

Tras las obras de soterramiento del Canal de Acceso y la construcción de la Estación Central, una segunda fase permitiría acometer la urbanización de una nueva zona proporcionando nuevas dotaciones públicas y más suelo a edificar. La terminación de la Estación Central haría posible la desaparición de la Estación Joaquín Sorolla y ello permitiría concluir, en una tercera fase, el conjunto de la urbanización. En estas fases se ejecutaría el resto del Parque Central, el Bulevar García Lorca y se suprimiría el paso superior de la Avenida César Giorgeta y el túnel de las Grandes Vías.

La ejecución por fases favorece el uso de los espacios públicos

LA PLAYA DE VÍAS EN 2003

Zona que albergará el Parque Central y el futuro Bulevar García Lorca.



LAS FASES DE EJECUCIÓN

■ Fase 1 ■ Fase 2 ■ Fase 3



La fase 1, en color amarillo, compuesta de suelos privados y terrenos ferroviarios de disposición inmediata. La fase 2, en azul, corresponde a suelo donde se ejecutarán las obras de soterramiento. Y la fase 3, en rojo, es el lugar que ocupan la estación Joaquín Sorolla y el acceso ferroviario provisional.



CLAVES

- Bulevar urbano
- Plazas
- Fuentes
- Cruces peatonales
- Árboles
- Flores
- Juegos
- Jardines comunales
- Huertos educacionales
- Parques infantiles
- Jardines vecinales
- Cubiertas ajardinadas

El espacio del parque

Un poema de Ausiàs March, «*Aigua plena de seny*», da nombre al diseño elegido para el Parque Central en el que la luz, el agua y el verde son los principales elementos. El parque se estructura en torno a una red de paseos que conectarán las calles colindantes tanto en sentido Norte-Sur como Este-Oeste. Esta red de paseos genera diferentes espacios con un tratamiento específico en función de los usos de cada uno de ellos, como el Jardín de Aromas, pensado para invidentes, o el auditorio al aire libre, entre otros. En paralelo a esos itinerarios, ocho canales de agua recorrerán el parque y desembocarán en lagunas y fuentes.

La principal característica del parque será la sostenibilidad, que contribuirá a optimizar los costes de mantenimiento. El sistema de recogida del agua de lluvia permitirá cubrir el 19% de la demanda de riego y se ha propuesto generar a través de placas solares fotovoltaicas la electricidad necesaria para su funcionamiento.

El diseño del paisaje

Cada zona del parque tendrá su propia tipología botánica combinando praderas, jardines, arbustos y arbolado. El proyecto elegido propone espacios para ciudadanos de todas las edades: huertas, talleres de jardinería, una zona de juegos infantiles, una biblioteca/hemeroteca, un espacio cultural o un mercado. Gustafson recupera los edificios ferroviarios protegidos que se integrarán perfectamente con el paisaje y la vegetación del parque.





EL DISEÑO DEL GRAN PARQUE

Las imágenes muestran los diseños del anteproyecto del parque, pensado para recuperar y devolver a la ciudad como zona verde el espacio ocupado durante décadas por las vías del tren.

1) Plaza central

Un paseo central de palmeras y jacarandas unirá los extremos norte y sur del parque. En medio, una plaza en la que convergen todos los caminos.

2) El lago y los jardines mediterráneos

Vista desde el lago hacia la exposición de jardines mediterráneos que exhibirá variedades vegetales y botánicas de interés educativo.

3) Plaza de las artes

Uno de los polos de atracción. Los edificios existentes serán rehabilitados para uso cultural o recreativo.

4) El anfiteatro

Vista desde la entrada suroeste hacia el anfiteatro, un espacio flexible para la celebración de eventos culturales y actos públicos.



KATHRYN GUSTAFSON:
*«Los niveles del terreno
 forman el paisaje.
 Las plantas moldean
 y estructuran ese
 espacio y lo dotan de
 diversidad y armonía»*

VIENE DE LA PÁGINA 18

El diseño sigue los criterios de eliminación de barreras arquitectónicas y prevé la continuidad de la red de carril bici de la ciudad.

Accesos y seguridad

La seguridad es otro de los aspectos fundamentales. Una parte del recinto se cerrará al público por las noches, mientras otras permanecerán abiertas las 24 horas. Contará con nueve accesos y un sistema de vigilancia técnica por cámaras. Para contribuir a aumentar la sensación de seguridad dentro del parque, habrá iluminación nocturna de bajo consumo.

El proyecto cuenta para su redacción con un equipo de cuatro despachos profesionales: Gustafson Porter Ltd; Borgos Pieper Ltd; Nova Ingeniería y Gestión, y Grupotec Servicios de Ingeniería.

LA VEGETACIÓN

En materia de vegetación la estrategia a seguir se basa en la creación de espacios que representen los paisajes naturales y culturales de la región. Todas las plantas propuestas son autóctonas o variedades. Los diferentes tipos de vegetación proporcionan a cada zona un carácter y apariencia únicos. A vista de pájaro, los árboles cruzan el parque uniendo unos espacios con otros y, a su vez, crean conexiones con el entorno urbano.



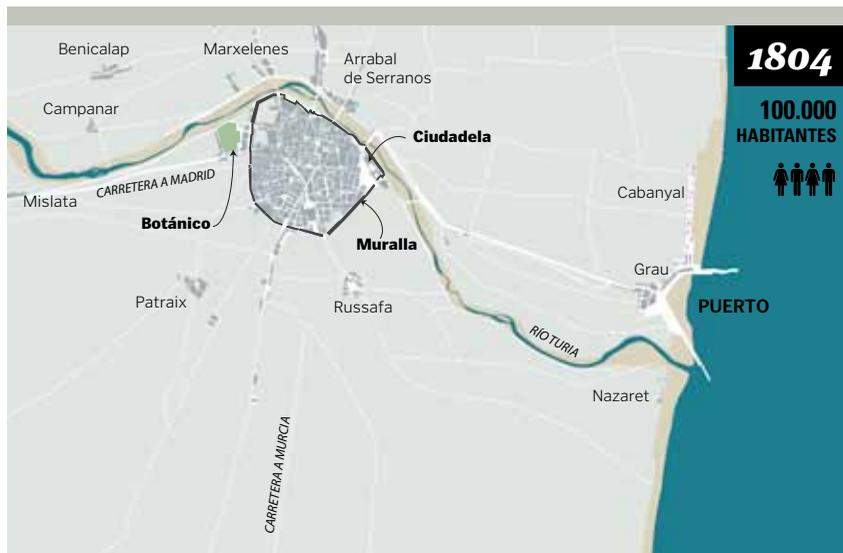
 Alcornosques	 Carácter urbano
 Pinos	 Jardines florales
 Blancos	 Árboles florales
 Prados silvestres	 Exhibición de jardines mediterráneos
 Acuáticas	 La huerta jardín



Fragmento del mapa del área de Valencia realizado en la campaña topográfica de 1882. Refleja la primera línea de ferrocarril de la ciudad, la tercera tendida en España.

Valencia y el ferrocarril

La historia ha sido testigo de la larga y estrecha relación entre Valencia y el ferrocarril como potencial de desarrollo económico y social. Siglo y medio después de la llegada del primer tren, la ciudad se halla inmersa en su cuarta gran transformación urbano-ferroviaria.

**1804****100.000
HABITANTES****SIN TRANSPORTE MECANIZADO**

A principios del siglo XIX asistimos al nacimiento de una nueva etapa en la historia de los medios de transporte con la construcción de la primera máquina de vapor en 1804 en Gran Bretaña. Valencia era una ciudad sin medios mecanizados de transporte que ya disponía, desde 1802, del Jardín Botánico como zona verde en su ubicación actual.

**1852****130.000
HABITANTES****LLEGA EL FERROCARRIL**

Valencia fue la tercera ciudad española en poseer este revolucionario modo de transporte con la inauguración en 1852 del tramo construido entre el centro de la ciudad y el Grau. La primera estación –hoy desaparecida– estaba muy próxima a la actual plaza del Ayuntamiento. El tren llegó a Xàtiva en 1854.

**1917****240.000
HABITANTES****LA ESTACIÓ DEL NORD**

En 1917 se inaugura la actual Estació del Nord junto a la calle Xàtiva. Se elimina la anterior estación y se traslada el nudo ferroviario de las calles Segorbe y Castellón al sur de las Grandes Vías. Desde 1854 se crearon numerosas líneas de ferrocarril: el tren llegó a Castellón en 1862 y a Llíria en 1890. Después llegarían la Estación de Aragón y las líneas de vía estrecha del trenet. En 1860 se inauguraron las obras del puerto de Valencia. En 1887 se aprobó el Plan de Ensanche de Valencia. En 1903 el Ayuntamiento recibió la donación de los Jardines del Real o de Viveros.



1957

500.000 HABITANTES



LA RIADA Y EL CINTURÓN DE HIERRO

En 1957 Valencia sufre una devastadora riada. La ciudad ha experimentado un notable crecimiento y se ve constreñida por un "cinturón de hierro" en el que se producen cada vez más accidentes en sus numerosos pasos a nivel. En esta época comienza un proceso de creciente motorización en vehículo privado y el declive de los tranvías y del transporte público.



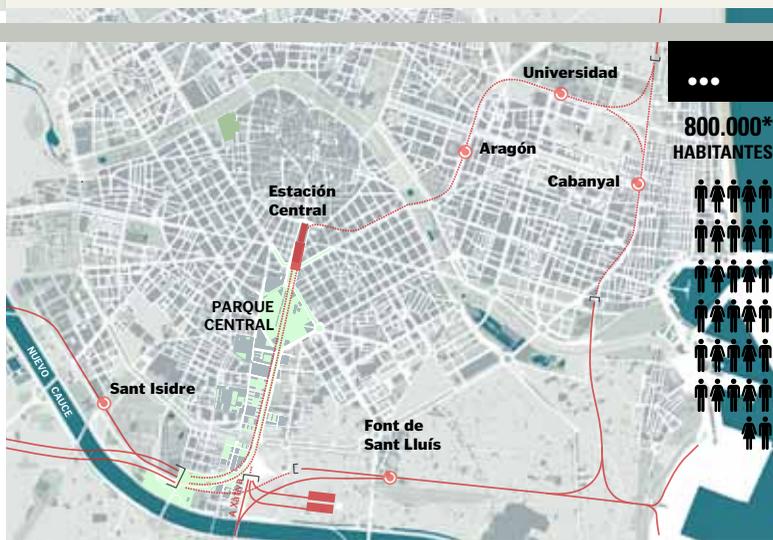
1991

750.000 HABITANTES



LA REFORMA FERROVIARIA, FRUTO DEL PLAN SUR

Tras la riada de 1957 se acomete el llamado "Plan Sur" por el cual se crea el nuevo cauce del Río Turia al sur de la ciudad (1973), se remodela la red arterial ferroviaria concentrando todas las líneas en la Estació del Nord y creando un nudo ferroviario junto al nuevo cauce. Este plan elimina el llamado "cinturón de hierro". Posteriormente se creará el Jardín del Turia (1986) y el Parque de Cabecera (2004), se soterrará el ferrocarril en el Cabanyal (1991) y se acometerán las primeras líneas de metro (1988) y de tranvía (1994).



...

800.000* HABITANTES



PROYECTO VALENCIA PARQUE CENTRAL

Actuación Valencia Parque Central comprende la construcción de un nuevo nudo ferroviario en alta velocidad a Valencia, una nueva Estación Central, nuevas estaciones de cercanías y soterramiento de las vías mediante túnel que atravesará la ciudad. Esta actuación permitirá la eliminación de barreras urbanísticas ocasionadas por el ferrocarril en superficie así como el desarrollo de los espacios urbanos perdidos entre la Estació del Nord y el nuevo cauce del río Turia con la creación del Parque Central.

(*) Datos de 2010.



Unión Europea

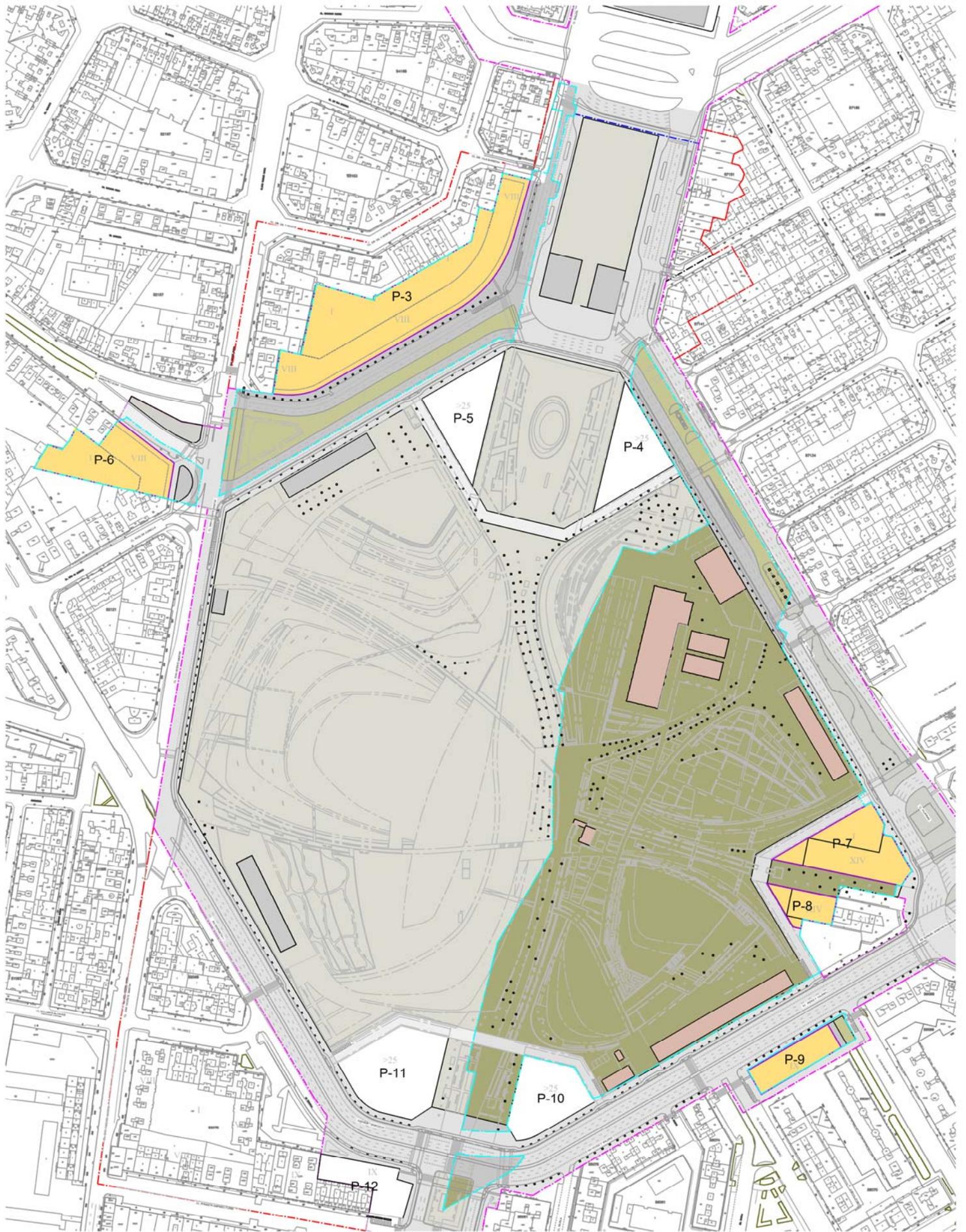
Fondo Europeo de Desarrollo Regional
Una manera de hacer Europa



VALENCIA PARQUE CENTRAL

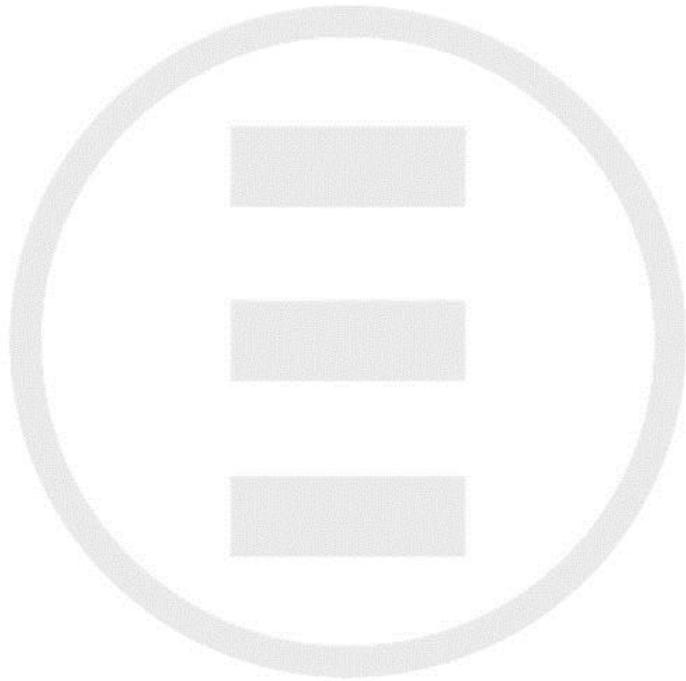
UBICACIÓN DE LAS PARCELAS EN QUE SE ENCUENTRAN LOS
SOLARES EN VENTA





- - - Límite de P.U. U.E. A.4-1 "Parque Central" - - - Límite FASE 1A
 Ubicación parcelas del ámbito de proyecto

EMPLAZAMIENTO
 E1/2.000





SITUACIÓN PARCELA 3

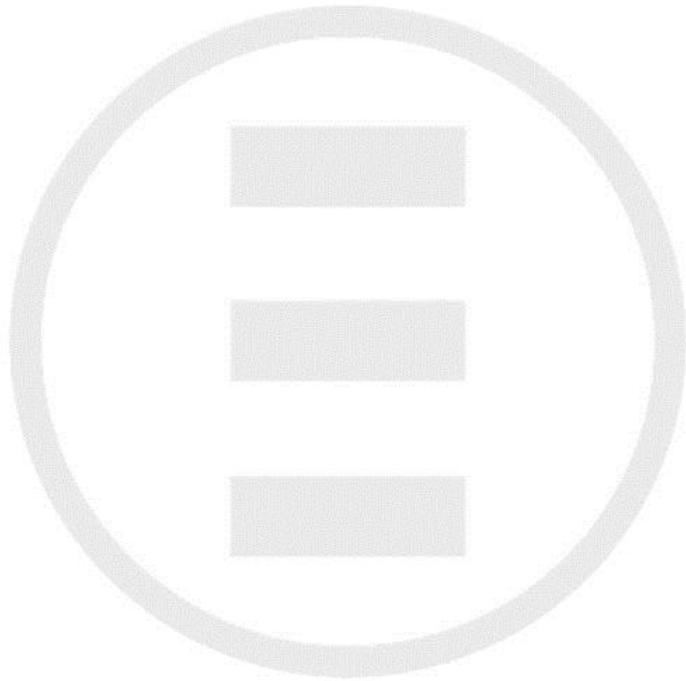
SITUACIÓN PARCELA 6

SITUACIÓN PARCELAS 7 y 8

SITUACIÓN PARCELA 9

VALENCIA

- - - Límite de P.U. U.E. A.4-1 "Parque Central"
- Ubicación parcelas del ámbito de proyecto

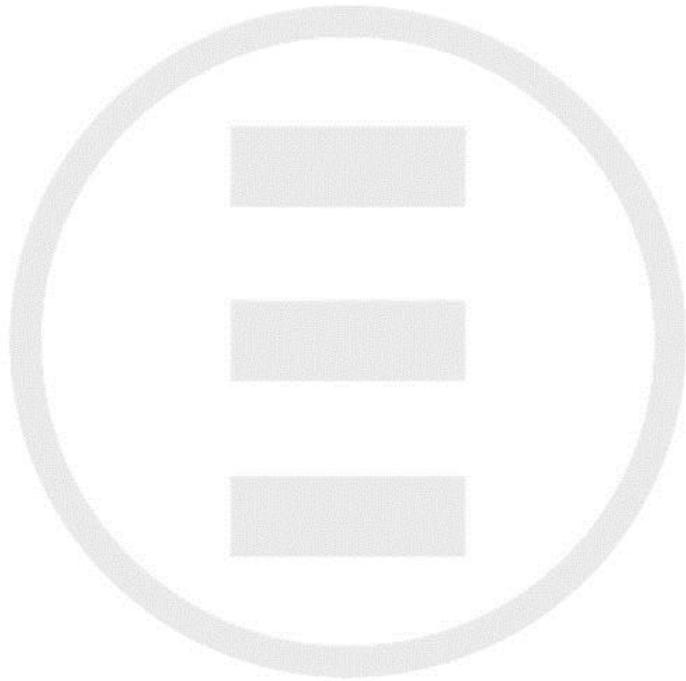




VALENCIA PARQUE CENTRAL

PARCELA N°6







VALENCIA PARQUE CENTRAL

ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA



CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.

Artículo 6.15.- Ámbito.

La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Artículo 6.16.- Subzonas.

1. Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) ENS-1. Ensanche.
- b) ENS-2. Ensanche protegido.

2. La subzona ENS-2 esta constituida por las siguientes áreas delimitadas en el Plano B:

a) "*Primer Ensanche*" delimitado por las calles: Colón, Porta de la Mar, Navarro Reverter, Plaza de América, Cirilo Amorós, Grabador Esteve, Plaza de Cánovas del Castillo, Salamanca, Conde de Altea, Joaquín Costa, Gran Vía Marqués del Curia, Almirante Cadarso, Pedro III el Grande, Luis Santángel, Matías Perelló, Alejandro VI, Avda. Peris y Valero, Filipinas, Literato Azorín, Cuba, Puerto Rico, Cádiz, Los Centelles, Matías Perelló, Pintor Salvador Abril, Avda. Regne de Valencia, General Sanmartín, Castellón, Pasaje Doctor Serra y Colón.

b) "*Ensanche de Mora*", que comprende, a su vez, dos áreas:

b1) Área delimitada por las calles: Plaza de América, Avda. Jacinto Benavente, Avda. Peris y Valero, Alejandro VI, Matías Perelló, Luis Santángel, Pedro III el Grande, Almirante Cadarso, Gran Vía Marqués del Turia, Joaquín Costa, Conde de Altea, Salamanca, Plaza de Cánovas del Castillo, Grabador Esteve, Cirilo Amorós y Plaza de América.

b2) Área, junto a la estación del Norte, delimitada por las calles: Alicante, Castellón, General san Martín, Gran Vía Germanías y Alicante.

c) Área de *Russafa*, en torno al primitivo núcleo, delimitada por las calles: Gran Vía Germanías, Avda. Antic Regne, Pintor Salvador Abril, Matías Perelló, Los Centelles, Cádiz y Gran Vía Germanías.

d) Ensanche *Russafa*, delimitado por las calles: Gran Vía Germanías, Cádiz, Puerto Rico, Cuba, Literato Azorín, Filipinas, Gibraltar y Gran Vía Germanías.

e) Ensanche *Grao*, delimitado por las calles: Francisco Cubells, Francisco Baldomá, Plaza J. A. Benlliure, Plaza del Tribunal de les Aigües, Avda. Ingeniero Manuel Soto, Navardera, Dr. Roselló, J. J. Sister, Vidal de Blanes, Toneleros, Avda. del Puerto, Virgen del Consuelo, José Aguirre, Virgen del Puig y Francisco Cubells.

f) Ensanche *Quart*, delimitado por las calles: Gran Vía Fernando el Católico, Quart, Guillem de Castro, Pedro Pascual, Juan de Mena y Gran Vía Fernando el Católico.

g) Ensanche *Padre Jofré*, delimitado por las calles: Gran Vía Fernando el Católico, Cuenca, Guillem de Castro, San Vicente Mártir, Troya y Gran Vía Fernando el Católico.

h) Ensanche *Convento Jerusalén*, delimitado por las calles: Plaza de España, San Vicente Mártir, Plaza de San Agustín, Guillem de Castro, Bailén, Vives Liern, Gran Vía Ramón y Cajal y Plaza de España.

Artículo 6.17.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos:
 - Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).
 - b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).
 - c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) 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% 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.

d) 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 de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

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

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

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

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

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

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

i) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

k) D.- Dotacionales.

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

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

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.18.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones (salvo lo dispuesto en el artículo 6.21 apartado 1b):

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Artículo 6.19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 2,90 N_p.$$

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

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

número de altura de cornisa	plantas en metros
2.	7,70
3.	10,60
4.	13,50
5.	16,40
6.	19,30
7.	22,20
8.	25,10
9.	28,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

3. Enrase de cornisas.

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

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

$$E = 1,10 + 0,10 N_p.$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

c) En la subzona ENS-2 cuando un edificio de nueva planta viniere a construirse sobre un solar situado entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa del ático del edificio de nueva planta podrá enrasarse con la menor de las alturas de cornisa de los edificios protegidos (o de sus áticos si existieren). Este enrase podrá realizarse aún cuando ello implique la construcción de una planta más (como máximo) que las señaladas en el Plano C para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión de la porción del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros. En consecuencia y en los supuestos contemplados en este párrafo no serán de aplicación las limitaciones establecidas en los párrafos a) y b) de este apartado.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

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

a) Se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado 4 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio, o sobre la del ático en su caso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4. De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4,00 metros desde la alineación exterior, salvo

un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. Por encima de la cornisa del ático solo se permitirá (además de lo previsto en el apartado 5b) anterior) la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 m. sobre aquella.

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

8. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

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

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

9. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia, excepto cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos de uso público o para residentes, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 metros) que establece el Plan para el destino señalado.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el Plan.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-1.

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

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

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.
- d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

11. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-2.

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

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

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 90 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

12. En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores excepto en las edificaciones en áreas de "Primer Ensanche" y "Ensanche de Mora" de la Subzona ENS-2 en las que sólo podrán situarse en planta segunda y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

13. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

14. En La Subzona ENS-2 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

15. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano C siempre con tratamiento de fachada exterior.
- b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
- c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

16. Estudios de Detalle en la subzona ENS-1.

1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas.

2. Tan sólo se admitirá la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en el Plano C en los siguientes casos:

a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso la edificación, consecuencia del Estudio de Detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada -conforme a la ordenación gráfica del Plano C- en fachadas exteriores, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento).

b) Cuando el ámbito de Estudio de Detalle esté constituido por chaflanes y siempre que el eje de simetría del ámbito objeto de Estudio de Detalle coincida con el del chaflán, se podrá prever, por encima del ático permitido sobre las plantas señaladas en el Plano C, la construcción de una planta sobre ático cuyas fachadas exteriores deberán quedar retiradas 8 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. El sobre ático no podrá extenderse a más de 4 metros a ambos lados de los quiebros del chaflán. La altura de cornisa máxima del sobre ático será de 3,20 metros sobre la del ático. En ningún caso se admitirán sobre áticos en parcelas a las que el Plano C asigne 8 (planta baja más siete y más ático) o más plantas.

3. En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

4. Asimismo deberá justificarse fehacientemente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de soleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

Artículo 6.20.- Condiciones funcionales de la edificación.

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

CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta.

Sección Primera: Ámbito y usos.

Artículo 6.22.- Ámbito.

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Artículo 6.23.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136.
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos:
 - Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

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

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) 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% 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.

d) 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 de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

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

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

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

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

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

i) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja.

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

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

k) D.- Dotacionales.

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

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

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.24.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 m². No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificados) grafiados en el Plano C con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

Artículo 6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula (salvo lo dispuesto en el párrafo 2):

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

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

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

número de altura de cornisa	plantas en metros
4.	14,00
5.	16,90
6.	19,80
7.	22,70
8.	25,60
9.	28,50
10.	31,40
11.	34,30
12.	37,20
13.	40,10
14.	43,00
15.	45,90
16.	48,80
17.	51,70

18.	54,60
19.	57,50
20.	60,40

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

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

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

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

3. Enrase de cornisas.

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

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

$$E = 1 + 0,10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

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

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en

su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

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

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,30 metros en edificios de uso dominante residencial.

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

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el Plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, no podrá situarse a más de 5,60 metros sobre la cota de referencia.

Por encima de dicho forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. 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.
- En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1e) con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. siempre que se cumpla la siguiente condición:
 - La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el Plano C) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el Plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la Sección cuarta del Título Quinto de estas Normas.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo a1) anterior.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

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

10. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.
- e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.