

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda  
Dirección General de Ordenación Urbanística  
Servicio de Planeamiento**

**Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
sobre aprobación definitiva de la modificación puntual  
del P.G.O.U.**

**ANUNCIO**

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL P.G.O.U. "MEJORA EN LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES  
ECONOMICAS".**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2014, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

**PRIMERO.-** Estimar o desestimar, total o parcialmente, las alegaciones presentadas durante la tramitación de la Modificación en los términos y por los motivos expresados en el informe del Servicio de Planeamiento de 20 de octubre de 2014.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente la Modificación Puntual, una vez corregida la documentación como consecuencia de las alegaciones estimadas y las sugerencias Municipales admitidas, de acuerdo con el Punto Primero del presente Acuerdo.

**TERCERO.-** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión del Proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo, así como en la web del Ayuntamiento de Valencia.

**CUARTO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales y notificar a los interesados."

De conformidad con el artículo 107.1, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, los planes entran en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

**4.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES:**

**A/- VARIACION DEL ARTICULO 5.44 "PLANTAS SEMISOTANOS"**

La actual redacción de las Normas Urbanísticas del PGOU en este artículo admiten una altura libre máxima total de esta planta semisótano de 3,30 mts. En la actualidad, esta altura libre en usos terciarios, con las exigencias cada vez mayores que la normativa actual requiere respecto de sus instalaciones, provoca una falta de espacio evidente para desarrollar estas actividades con normalidad, penalizando por ello su implantación.

Así pues, se pretende modificar este parámetro —la altura libre— en la Planta Semisótano de manera que se posibilite, con las necesidades actuales, el desarrollo funcional de los usos terciarios.

En concreto se propone ampliar la altura libre, de manera que el pavimento del semisótano se situará a una profundidad máxima de -3,40 mt y la cara inferior del forjado de techo no podrá superar la cota de + 1,10 mts. todo ello respecto de la cota de referencia, possibilitando así una altura libre máxima total de 4,50 mts.

La actual redacción del artículo es la siguiente.

**Artículo 5.44.- Planta Semisótano.**

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% 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 2,20 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.

2. 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 3,30 metros y 3,60 metros respectivamente.

La nueva redacción quedaría de la siguiente manera:

**Artículo 5.44.- Planta Semisótano.**

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% 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 se situará a una profundidad máxima de -3,40 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.

2. La altura libre se admitirá, dependiendo de las características del uso a que se destine esta planta, entre una altura libre mínima de 2,20 metros y una altura libre máxima de 4,50 metros.

**B/- MODIFICACION DEL ART. 5.133, ART.5.135 Y ART. 5.136 "DOTACION DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES", "DOTACION DE APARCAMIENTOS EN OFICINAS" Y "DOTACION DE APARCAMIENTOS EN USOS RECREATIVOS".**

En la actualidad la implantación de locales comerciales, oficinas y usos recreativos en el Centro de la ciudad se enfrenta con un importante handicap que es el del cumplimiento de la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento.

Fundamentalmente en los casos de los usos Tco.1b y Tco.1c —locales entre 200 y 2.000 m<sup>2</sup>—, oficinas y usos recreativos, difícilmente se puede cumplir ese estándar dotacional, constituyendo un obstáculo objetivo para la renovación de este tipo de comercio en el casco urbano de la población.

Teniendo en cuenta que, en la actualidad, este tipo de locales son la amplia mayoría dentro de los locales comerciales explotables, se hace necesaria la posibilidad de dar una salida alternativa al cumplimiento de este estándar.

Asimismo el incremento de locales de oficinas y de usos recreativos ha sido evidente en el centro de la población en los últimos años, encontrándose con este mismo problema del cumplimiento del estándar e plazas de aparcamientos.

Teniendo en cuenta la posibilidad de que en las proximidades de estos locales se encuentren aparcamientos de uso público, es evidente que la posibilidad de proporcionar aparcamiento a los clientes en ellos, es mucho más eficaz y evita también la creación de vados en la vía pública.

Por todo ello se pretende flexibilizar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento para el caso de locales comerciales de pequeño tamaño —compatibles con el uso residencial— permitiendo el cumplimiento de esta exigencia mediante la reserva de plazas en aparcamientos de uso público.

El actual art. 5.133 es el siguiente:

**Artículo 5.133.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.**

1. 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.

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.

El actual art. 5.135 es el siguiente:

**Artículo 5.135.- 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.

El actual art. 5.136 es el siguiente:

**Artículo 5.136.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.**

1. 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.

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

Para conseguir lo pretendido, se incluye un nuevo apartado a la actual redacción de los mencionados artículos, cuya redacción será:

Artículo 5.133.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

3. "En las categorías Tco.1b y Tco.1c, las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local."

Artículo 5.135.- Dotación de aparcamientos en oficinas.

"Las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local."

Artículo 5.136.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

3. "Las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local."

C/- MODIFICACION DEL ART. 6.44.4.r) in fine y 6.55.2.f) in fine.

La actual normativa referida a la implantación de estaciones de suministro de carburante, surgida con una Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, aprobada en el año 1997, ha generado dificultades de interpretación y en último caso imposibilidad para su cumplimiento.

De hecho desde ese año 97 la implantación de este tipo de actividades en el casco urbano consolidado ha sido muy escasa, produciéndose exclusivamente en los suelos de nuevos desarrollos donde se planteaban sus condiciones desde la propia ordenación.

El estudio comparativo con otras ciudades hace evidente la excesiva superficie exigida para este tipo de instalaciones en nuestra ciudad. Por todo ello se pretende concretar las condiciones a cumplir por las parcelas donde se pretenda la implantación de una estación de suministro de carburante concretando unas condiciones superficiales más coherentes con lo reglamentado por otras ciudades de características superficiales y poblacionales similares o superiores a Valencia.

La actual redacción de los artículos que regulan esta actividad es la siguiente:

Artículo 6.44.- Usos.

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.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3), salvo lo dispuesto para TER-5.

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.

r) El uso DIN.6, estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en:

r1) Parcelas exentas o completas, limitadas en su totalidad por viales espacios libres, que cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela 2.000 m2 de suelo. Los lindes frontales donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.

Las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separarán de las edificaciones existentes y/o planeadas, en su entorno próximo, destinadas a uso global o dominante residencial, una distancia mínima de 20 metros medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.

Los espacios de parcela resultantes de la aplicación de la condición anterior se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, cuya ejecución y mantenimiento será de cargo del titular de la actividad.

r2) En parcelas que no teniendo la condición anterior, lleguen a alcanzar tal situación por cumplimiento de todas y cada una de las condiciones señaladas en el apartado a) anterior, referido a todos y cada uno de sus lindes, sean frontales o laterales.

Artículo 6.55.- Subzona IND-1. Áreas y enclaves industriales. Condiciones específicas

1. Usos:

Se prohíben además de los definidos en el artículo 6.54 apartado 2, los usos siguientes:

a) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3). Almacenes (Alm.3).

b) Dotacionales:

- Mercados de abastos y mataderos (Dab).

- Infraestructuras (Din.7).

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) El uso DIN.6, estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en:

f1) Parcelas exentas o completas, limitadas en su totalidad por viales espacios libres, que cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela 2.000 m2 de suelo. Los lindes frontales donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.

Las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separarán de las edificaciones existentes y/o planeadas, en su entorno próximo, destinadas a uso global o dominante residencial, una distancia mínima de 20 metros medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.

Los espacios de parcela resultantes de la aplicación de la condición anterior se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, cuya ejecución y mantenimiento será de cargo del titular de la actividad.

f2) En parcelas que no teniendo la condición anterior, lleguen a alcanzar tal situación por cumplimiento de todas y cada una de las condiciones señaladas en el apartado a) anterior, referido a todos y cada uno de sus lindes, sean frontales o laterales.

Así pues, se varían los artículos 6.44.4.r) in fine y 6.55.2.f), que disponen ambos de la misma redacción, quedando tras esta Modificación con la siguiente redacción:

"El uso DIN.6, estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

- Que estén limitadas en su totalidad por viales o espacios libres.

- Que dispongan de una superficie mínima de parcela 2.000 m<sup>2</sup> de suelo.

- Que los lindes frontales, donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.

- Que las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separen de las edificaciones existentes y/o planificadas, en su entorno próximo, cuyo uso global o dominante sea residencial, una distancia mínima de 20 metros, medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.

- En el caso de que la parcela esté adosada a otra edificación se deberá generar un vial o un espacio libre perimetral de separación con dicha edificación. Estos serán de uso público y dispondrán de una anchura mínima de 5 mts, siendo su ejecución de cargo del titular de la actividad así como su mantenimiento hasta en tanto dichos terrenos no se cedan al Ayuntamiento.

En el caso de espacios libres perimetrales de parcela, éstos serán de uso público y se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, aparcamientos al aire libre o a espacios libres, siendo su ejecución a cargo del titular de la actividad y también su mantenimiento hasta en tanto dichos terrenos no se cedan al Ayuntamiento.

- Cuando la configuración de la parcela exija que se creen viales, zonas ajardinadas, aparcamientos al aire libre o espacios libres de separación de la instalación con la edificación residencial, éstos pueden formar parte de la superficie mínima de parcela de los 2.000 m<sup>2</sup> indicados anteriormente, pero no podrán ocupar nunca más del 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a las instalaciones propias de la estación de servicio.

#### D/- MODIFICACION DEL ART. 6.47.5.

En la actualidad las necesidades de las edificaciones de uso terciario, con una cada vez mayor incidencia de las instalaciones en los mismos, requiere de una mayor altura libre de plantas.

Además la regulación actual, según la fórmula de la altura de cornisa, donde se establece una altura en planta baja de 5,30 mts, imposibilita de hecho la utilización de entreplantas o altillos, elementos que sí admite con carácter general las Normas Urbanísticas.

En la actualidad los locales comerciales o recreativos exigen importantes instalaciones en falsos techos y alturas libres interiores mínimas de 4 mts para el correcto desarrollo de dichas actividades.

Por todo ello se pretende modificar la fórmula de la obtención de la altura máxima de cornisa en el suelo con calificación TER-2 grado B "Terciario de media densidad", de forma que este tipo de edificaciones disponga de mayor holgura en esta condición dimensional, tanto en la planta baja, donde en muchas ocasiones se utiliza la entreplanta o altillo, como en planta superiores, donde la importancia de las instalaciones en este tipo de usos, supone la necesidad de aumentar la altura entre forjados para poder ubicarlas en los falsos techos.

La actual redacción es la siguiente:

(.....)

#### 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

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 3. 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.

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

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

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:

(.....)

#### 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,50 + 5 Np$$

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 3. 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.

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales (art. 5.39 NNUU).

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

#### E/- MODIFICACION DEL ART. 6.48.4.

De forma análoga al apartado anterior y por las mismas razones expuestas en él, se pretende modificar la fórmula de la obtención de la altura máxima de cornisa en el suelo con calificación TER-3 "Enclave terciario", de forma que este tipo de edificaciones disponga de mayor holgura en esta condición dimensional, tanto en la planta baja, donde en muchas ocasiones se utiliza la entreplanta o altillo, como en planta superiores, donde la importancia de las instalaciones en este tipo de usos, supone la necesidad de aumentar la altura entre forjados para poder ubicarlas en los falsos techos.

La actual redacción es la siguiente:

(...)

#### 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.

b) 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:

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

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

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

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

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) 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

y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:

(.....)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.

b) 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:

$$Hc = 6,50 + 5 Np$$

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

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales (art. 5.39 NNUU).

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) 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 y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

F/- MODIFICACION DEL ART. 6.49.3 y 4 y creación de un nuevo apartado 5.

Se pretende modificar varios aspectos en el suelo con calificación TER-4 "Terciario de baja densidad" por las siguientes causas:

- El coeficiente de ocupación de parcela en la actualidad se sitúa en el 30%.

Este hecho junto con la edificabilidad establecida para este uso (0,40 m2t/m2s) hace que sea imposible la materialización del aprovechamiento en una única planta obligando a realizar en parte una 2ª planta edificable.

Por ello se propone pasar del 30% al 40%. De esta forma se evitará tener que recurrir obligatoriamente a una segunda planta.

- La altura máxima de cornisa, de forma coherente con lo establecido en los apartados anteriores para los TER-2 y TER-3, se propone ampliarla para que en este tipo de edificaciones se posibilite la entreplanta o altillo en la planta baja, y las plantas superiores dispongan de mayor altura entre forjados, dada la importancia de las instalaciones en este tipo de usos.

- Se incluye un nuevo apartado donde se establecen las condiciones a cumplir por los postes de publicidad en interior de parcela, ya que en este momento estos elementos carecen de regulación y resulta necesario establecer unas normas mínimas para su implantación, a efectos de minimizar su impacto en la ciudad y limitar su implantación a parcelas donde esté realmente justificada su presencia.

La actual redacción es la siguiente:

(....)

3. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 30 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m2t/m2s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

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 1. 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.

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

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

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:

(.....)

3. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m2t/m2s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,50 + 5 Np$$

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 1. 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.

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

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales (art. 5.39 NNUU).

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

5. Postes publicitarios en el interior de parcelas.

En parcelas que den frente a vías públicas de ancho total no inferior a 50 mts, se permite la instalación de elementos puntuales de publicidad sobre poste en el interior de la parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Su altura máxima será de 16 mts incluyendo en ella todos sus elementos.

- Dentro de una misma parcela no podrán ubicarse postes a distancia inferior a 100 mts entre ellos. Si se trata de parcelas con distinta propiedad se admitirá la colocación de postes en cada una de las parcelas con una separación mínima igual a la proyección horizontal de la altura máxima del poste (16 mts)

- Deberán estar separados una distancia mínima de 50 mts a cualquier edificación residencial existente, que esté planificada o al límite de un futuro sector, unidad de ejecución o manzana a desarrollar, en el caso de que no estén ordenados los edificios.

G/- INCLUSION EN EL ART. 6.47 de un nuevo apartado 6.

Se pretende incluir la ordenación de postes publicitarios en el suelo con calificación TER-2B "Terciario de media densidad" por las siguientes causas:

- Se incluye un nuevo apartado donde se establecen las condiciones a cumplir por los postes de publicidad en interior de parcela, ya que en este momento estos elementos carecen de regulación y resulta necesario establecer unas normas mínimas para su implantación, a efectos de minimizar su impacto en la ciudad y limitar su implantación a parcelas donde esté realmente justificada su presencia.

La nueva redacción del apartado quedaría de la siguiente manera:  
(.....)

6. Postes publicitarios en el interior de parcelas.

En parcelas que den frente a vías públicas de ancho total no inferior a 50 mts. se permite la instalación de elementos puntuales de publicidad sobre poste en el interior de la parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Su altura máxima será de 16 mts incluyendo en ella todos sus elementos.
- Dentro de una misma parcela no podrán ubicarse postes a distancia inferior a 100 mts entre ellos. Si se trata de parcelas con distinta propiedad se admitirá la colocación de postes en cada una de las parcelas con una separación mínima igual a la proyección horizontal de la altura máxima del poste (16 mts).
- Deberán estar separados una distancia mínima de 50 mts a cualquier edificación residencial existente, que esté planificada o al límite de un futuro sector, unidad de ejecución o manzana a desarrollar, en el caso de que no estén ordenados los edificios.

**H/- MODIFICACION DE LA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA apartado f) .**

Ante la complejidad en la redacción vigente en la Disposición Transitoria 9ª de la NNUU, la cual proviene de la Modificación Puntual de las NNUU aprobada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 13 de diciembre de 1990, en lo referente a la aplicación en los casos de edificios en situación de fuera de ordenación diferido en los que se pretende realizar un cambio de uso dominante del edificio, se pretende clarificar este texto, en base a los criterios del Servicio de Actividades.

La redacción actual del Artículo 1º de la Modificación de las NNUU referida indica:

Artículo 1º: Obras de reforma en edificios en fuera de ordenación diferido cuyo objeto sea el cambio de uso.

El último párrafo de la Disposición Transitoria Novena establece:

“No obstante, se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local”, se modifica el citado apartado incluyendo esta nueva redacción:.....

Debe entenderse que el cumplimiento de las Ordenanzas Generales y Particulares se exigirá cuando las obras de reforma tengan por objeto el cambio de uso dominante del edificio al cual pertenece el local en cuestión.

A estos efectos se entenderá por cambio de uso dominante cualquiera de los siguientes supuestos:.....

Se modifica este artículo para aclarar que el cumplimiento íntegro de las Ordenanzas generales y particulares sólo se exigirá en aquellos cambios de uso que supongan la reestructuración o rehabilitación integral del edificio, debiéndose cumplir “a sensu contrario”, cuando el cambio de uso no suponga reestructuración o rehabilitación integral, sólo aquellas ordenanzas propias del nuevo uso a implantar.

La consideración de obras de reestructuración se realizará según la definición de la Disposición Transitoria Novena apartado b) de las NNUU del PGOU.

La consideración de obras de rehabilitación integral se realizará en obras que afecten, además de a elementos interiores, a la configuración exterior de la cubierta y/o de la fachada y que pretendan su sustitución o modificación en más de un 25% de ellas.

Se sustituyen los apartados anteriores del artículo por los siguientes párrafos:

“No obstante, en un cambio de uso de un local, se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas, cuando dicho cambio de uso suponga la reestructuración o rehabilitación integral del edificio.

Cuando las obras no tengan esa consideración, el cumplimiento de las Ordenanzas será sólo respecto de aquellos aspectos necesarios para el nuevo uso a implantar.

A estos efectos se entenderá por cambio de uso cualquiera de los siguientes supuestos:

(.....)

**I/- MODIFICACION DEL Art. 6.25.**

El urbanismo actual debe buscar la asignación flexible y mixta de los usos para favorecer la relación entre los mismos, optimizando los tejidos urbanos consolidados, favoreciendo la proximidad de la gente al trabajo y minimizando la producción de residuos.

Dados los problemas a la hora de poder materializar un edificio exclusivo de usos terciarios en Zona EDA por la incongruencia de la actual normativa donde se establece una altura libre mínima entre forjados para usos terciarios de 3 mts y una altura total máxima de cornisa mediante la fórmula  $Hc=5,30+2,90Np$  con lo que para las plantas superiores a la baja se establece una altura máxima de 2,90 mts. Así pues se incluye en el art. 6.25 una nota al pie de la citada fórmula que especifique esta cuestión.

La redacción actual del artículo es la siguiente:

**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):

$$Hc = 5,30 + 2,90 Np$$

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

La nueva propuesta quedará de la siguiente forma:

**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):

$$Hc = 5,30 + 2,90 Np$$

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

Para el caso de edificios con uso exclusivo terciario compatible con el uso residencial de la zona, la altura de las plantas superiores a la baja podrá alcanzar hasta los 3,35 mts por planta quedando la fórmula de la siguiente manera:

$$Hc = 5,30 + 3,35 Np$$

