

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
sobre publicación de las ordenanzas del Plan Especial  
de Reforma Interior de El Palmar.*

**ANUNCIO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril, se publican las presentes ordenanzas que fueron aprobadas definitivamente junto al Plan Especial de Reforma Interior de El Palmar, por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en 18 de diciembre de 1992, y que se transcriben íntegramente a continuación.

**Ordenanzas**

**Título preliminar. Capítulo único.**

**Artículo 0.1.-**El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Poblado de El Palmar como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.

El presente plan especial se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.8 y 6.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia, y en base a lo dispuesto en los artículos 17 a 25 de la vigente Ley del Suelo y concordantes de su Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 0.2. Objeto del plan especial-** La finalidad del presente plan especial es proceder a la ordenación del área de planeamiento de desarrollo CHP-3, cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el plan general para este ámbito. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características PS-2, El Palmar, que forma parte del anexo 1 (fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Artículo 0.3.-De la documentación del plan especial.**  
Son documentos integrantes del presente plan especial:

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.
- c) Memoria justificativa.
- d) Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación. Normas de Protección del Patrimonio. Catálogo de Edificios Protegidos.
- e) Estudio económico y financiero.
- f) Plan de etapas.
- g) Planos de ordenación.

**Título primero: Del régimen general del suelo.**

**Capítulo único. Calificación urbanística.**

**Artículo 1.1.-**Calificación urbanística en el ámbito del plan especial del poblado de El Palmar.

1. En el ámbito del presente plan especial, y con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, y dentro de las áreas de calificación urbanística establecidas por el P. G. O. U., se diferencian las zonas de ordenanza siguientes:

- Área CHP-3, Conjunto histórico protegido.
- Zona ordenanza CHP-3A.
  - Zona ordenanza CHP-3B.
- Área UFA-2, Unifamiliar en hilera.
- Zona ordenanza UFA-2A.
  - Zona ordenanza UFA-2B.

2. Por otra parte en relación con los sistemas locales dotacionales que constituyen, en sí mismos, subáreas de calificación urbanística

de pormenorización de usos dotacionales, éstos están diferenciados dentro del ámbito de uso dominante residencial, de la manera siguiente:

- RV: Red viaria local.
- EL: Espacios libres públicos.
- EC: Educativo cultural escolar.
- SP Servicios públicos.

**Título segundo. Del desarrollo del plan especial.**

**Artículo 2.1. Desarrollo mediante estudios de detalle-** Se podrán redactar estudios de detalle no expresamente señalados en este plan siempre y cuando se ajusten a las determinaciones específicas de la vigente legislación urbanística y en particular a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Título tercero: De la ejecución del planeamiento.**

Se estará a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del título tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Artículo 3.2. De la delimitación de unidades de actuación.-** Este plan especial delimita expresamente dos unidades de actuación cuyo ámbito se señala en el Plano de Gestión Urbanística. Las características de las mismas así como el sistema de actuación asignado se señalan en el estudio económico y financiero.

**Artículo 3.3. De las actuaciones aisladas-**Este plan especial delimita expresamente tres actuaciones aisladas cuyo ámbito se señala en el Plano de Gestión Urbanística.

**Título cuarto. De las condiciones generales de la edificación.**

**Artículo 4.1. De las condiciones generales de la edificación.-** Se estará a lo dispuesto en el título quinto: Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las referencias al plano C (estructura urbana) del P. G. O. U. deberán entenderse aquí colexo al Plano de Régimen Urbanístico del Plan Especial de El Palmar.
- b) Algunas de las determinaciones del título quinto de la N. U. del P. G. O. U. quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente plan especial.
- c) Como consecuencia de la aprobación de ordenanzas gráficas que en desarrollo de este plan especial se formulan, pudiera asimismo deducirse el ajuste de algunas de las determinaciones del título quinto citado.

**Título quinto. De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de ordenanza diferenciada.**

**Capítulo primero. Área de calificación urbanística CHP-3.**

**Sección primera: Ámbito y usos.**

**Artículo 5.1. Ámbito-** El área de esta ordenanza se extiende al ámbito expresamente grafiado en los planos, que se corresponden con el núcleo consolidado actual de la pedanía.

**Artículo 5.2. Usos.**

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante de este área es el residencial plurifamiliar (Rpf).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios:
  - Locales comerciales compatibles con la vivienda en las categorías C y Tco.1c. Edificios comerciales (Tco. 2); edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco. 3).

- Campamentos (Tho. 2).
- Locales de oficinas (Tof. 2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre. 2), (Tre. 3) y (Tre. 4).

- b) Industriales y almacenes:
  - Ind. 2, Ind. 3, Alm. 1 c, 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 planeamiento, infraestructuras (Din).

- d) Aparcamientos:
  - En edificios de uso exclusivo de aparcamiento (Par. 1d).
  - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par. 2).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a este área.

5. 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. 1a. y Alm. 1b.- 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 independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind. 1). El límite de la superficie máxima para Alm.1b será 300 metros cuadrados.

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

- c) Par. 1.-Aparcamientos de uso público o privado.  
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
  - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
  - En planta baja (Par. 1a).
  - En espacios libres públicos, expresamente destinados a aparcamiento público (Par. 1c).

- d) Rcm.-Uso residencial comunitario.  
Se admite en edificaciones de uso exclusivo. Si se ubica en edificios de uso mixto las plantas destinadas a este uso se destinarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

- e) Rpf.-Uso residencial plurifamiliar.  
Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en este área. Se admite 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.

- f) Tco. 1a. y Tco. 1b.-Uso comercial compatible con la vivienda.  
La categoría Tco. 1a. sólo se admitirá en planta baja. En cualquier caso deberán tener acceso independiente desde la vía pública.

- g) 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) Tre.1.- Actividades recreativas.  
Se admiten únicamente en planta baja. Salvo que en ella se ubiquen piezas habituales residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independiente y diferenciados de los del resto de usos.

- j) D.-Dotaciones.  
Se admiten en planta baja y planta primera salvo que en dichas plantas se ubiquen piezas habitables residenciales. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

## **Sección segunda. Condiciones de la parcela y de la edificación.**

### **Artículo 5.3.-Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alimentación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones 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) Se admitirán agregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 8 metros.
- g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.-La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Régimen Urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de la alineación interior que se señala en algunas manzanas, como línea de transición del número de plantas autorizado.  
La profundidad edificable podrá ser total.

### **Artículo 5.4. 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 de Régimen Urbanístico, con arreglo al cuadro siguiente:

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
2	7
3	10

2. Tolerancia de alturas.- Se admitirá la edificación con tolerancia de una planta menos respecto de las establecidas por el plan especial y grafiadas en el Plano de Régimen Urbanístico.

3. Parámetros físicos de la edificación y tipos edificatorios.-Se establecen en El Palmar y en el ámbito de la calificación CHP-3 cuatro tipos de edificios a los cuales nos referimos en las presentes ordenanzas.

Tipo 1.º Edificios que en la actualidad tienen tres plantas.-En ellos no procede aumento alguno de volumen salvo la conversión de la cubierta plana cuando la tengan en cubierta inclinada.

Tipo 2.º Edificios que en la actualidad tienen dos plantas-De estos hay las siguientes variantes.

- 2.a. Edificio de dos plantas y cubierta plana.
- 2.b. Edificios de dos plantas y cubierta inclinada a dos aguas.
- 2.c. Edificios de planta baja y cambra para almacén.

Todos ellos pueden elevar una planta en las condiciones que más adelante se determinará y terminada la misma con cubierta inclinada a dos aguas. Hay que advertir que el tipo 2.c. puede transformar su cubierta en planta normal previa a la elevación de la tercera planta.

Tipo 3.º Edificios que en la actualidad tienen una planta, bien sea con cubierta plana o cubierta a dos aguas. Estos pueden elevar una planta normal más una tercera planta en las condiciones que más adelante se determinará y terminada la misma con cubierta inclinada a dos aguas.

Tipo 4.º Edificios que en la actualidad tienen cuatro plantas. Estos edificios quedan fuera de ordenación diferida siendo de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria 9.<sup>8</sup> de las Normas Urbanísticas del P. G. O. U. de Valencia.

#### 4. Definición compositiva de la tercera planta de nueva creación.

a) El espíritu que anima a limitar y caracterizar de una forma precisa esta tercera planta, es el de recuperar en El Palmar el perfil edificatorio de las «casas en cámara», en las que la segunda planta (en este caso tercera) estaba formada por un espacio de poca altura en fachada, con cubierta inclinada, y sin embargo perfectamente aprovechable en la mayor parte del mismo.

b) A los efectos de la aplicación de esta norma compositiva se establecen dos zonas de ordenanza diferenciada, en las que regirán dos tipos de «planta tercera».

- Zona CHP-3A.-La determinada por el entorno alrededor de la plaza de La Sequiota y comprendida por la misma y calles adyacentes conforme viene grafiado en el plano correspondiente.

- Zona CHP-3B.-El resto del ámbito de la calificación CHP-3.

#### 5.-Condiciones compositivas de la tercera planta, en la zona B.

Las condiciones compositivas de la tercera planta en la zona B, son las siguientes:

a) La tercera planta estará formada por un volumen edificatorio cuya altura de cornisa se situará a 1,90 m. por encima de la cara superior del segundo forjado.

En el caso de nuevas edificaciones o de elevaciones, no podrá situarse la cara inferior de este segundo forjado a más de 7 metros, sobre la cota de referencia.

En el caso de edificaciones de dos plantas existentes los 1,90 metros se contarán a partir del nivel superior del segundo forjado.

b) Por encima de esta cota de 1,90 la cubierta será inclinada con una pendiente máxima del 60 por ciento. La altura máxima de cumbre no excederá de 5,20 metros contados desde el nivel superior del segundo forjado.

c) En el faldón recayente a fachada que tendrá como mínimo 4 metros de longitud en su proyección horizontal, no podrá abrirse hueco alguno, patio de luces o terrazas.

d) Los huecos que se practiquen en el paramento de fachada sin perjuicio de responder a la composición del edificio, deberán tener su arista superior a una distancia mínima de 15 centímetros del alero.

#### 6. Condiciones compositivas de la tercera planta en la zona A.

Las condiciones compositivas de la tercera planta en la zona A, son las siguientes:

a) La altura de cornisa de la edificación será la correspondiente a la altura del plano inferior del segundo forjado. En el caso de nuevas edificaciones o de elevaciones no podrá situarse la cara inferior de este segundo forjado a más de 7 metros de la cota de referencia.

b) Por encima de esta altura de cornisa se autorizará la cubierta del edificio que será inclinada con una pendiente máxima del 60 por ciento. La altura máxima de cubierta no excederá de 5,20 metros contados desde el nivel superior del segundo forjado.

Se podrá aprovechar el desván resultante de esta cubierta con destino a piezas habitables vinculadas o no a las de la segunda planta que dará origen a la tercera planta autorizada de conformidad con lo grafiado en el plano de régimen urbanístico.

Esta tercera planta podrá sacar fachada a la parte posterior coincidente con la alineación interior grafiada en el plano de régimen urbanístico y/o a patio de luces. Asimismo podrá sacar fachada en la porción anterior siempre y cuando quede retirada de la fachada principal del edificio coincidente con la alineación exterior, por interposición de terraza que necesariamente se situará de forma que se mantenga un faldón continuo de cubierta desde la cornisa de fachada hasta una distancia, que medida en su proyección horizontal sea mayor o igual a 4 metros.

7. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- 1) 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.
- 2) Los paneles de captación de energía solar.
- 3) Antenas y pararrayos.

8. No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos.

#### 9. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 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 de las normas urbanísticas del P. G. O. U.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

#### 10. Cuerpos y elementos salientes.

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

a.1) 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 centímetros.

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

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 6 metros.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 centímetros, sólo en plantas superiores a la baja.

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

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

b) Sobre la alineación interior se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 centímetros.

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

c) 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 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

d) En el área esta ordenanza no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

11. Las determinaciones establecidas en este artículo podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las ordenanzas gráficas que en desarrollo del presente plan especial pudieran aprobarse en algunos ámbitos de este área.

**Artículo 5.5. Condiciones funcionales de la edificación.**-No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres y/o a viales públicos.

Se exceptúa de esta condición las situadas en parcelas pasantes con una fachada recayente a cualesquiera de los canales, que además recaigan a calle transversal «travesía» orientadas este-oeste.

**Artículo 5.6. Condiciones estéticas.-** De conformidad con las determinaciones del plan general vigente toda el área de calificación urbanística CHP-3 tiene la consideración de conjunto arquitectónico (PAR), donde el objetivo perseguido es la preservación de la unidad del proyecto originario que dio lugar al poblado de El Palmar. Consecuentemente, en todos los proyectos de obras sobre edificación existente o de nueva planta no incluidos en el catálogo se estará a lo dispuesto en el artículo 3.7.3 apartados 1 y 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

2. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras

sin retranqueos de fachadas, recayente a una o dos fachadas, con o sin patio de parcela.

3. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

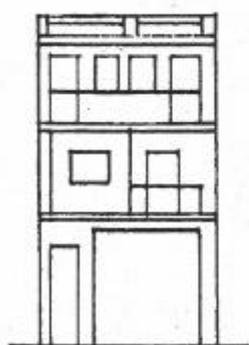
**Artículo 5.7. Dotación de aparcamientos.**

1. Todos los edificios además de los catálogos incluidos en esta área de ordenanza, quedarán eximidos de la obligatoriedad de la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

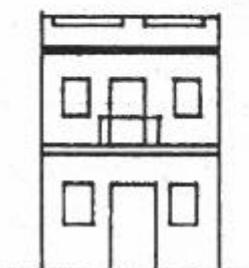
2. La composición de los huecos de fachada para la edificación de nueva planta en el caso de que se incorpore la reserva de aparcamiento voluntaria, tomará como referencia el modelo tipológico de casa de poble a una «ma».

**Ejemplos gráficos CHP-3**

Modelos existentes



Tipo 1

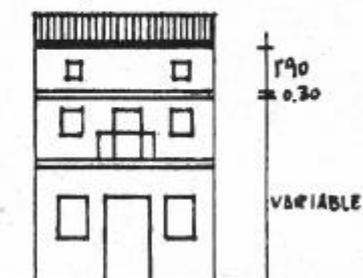
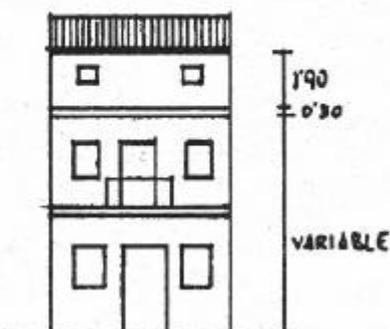


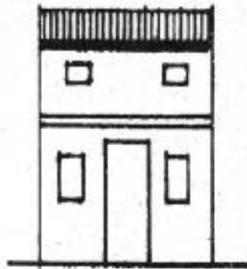
Tipo 2a



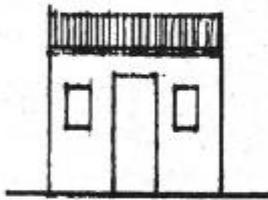
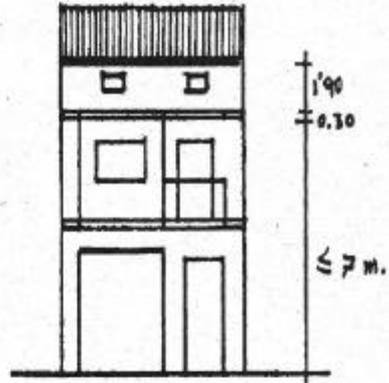
Tipo 2b

Aplicación ordenanza

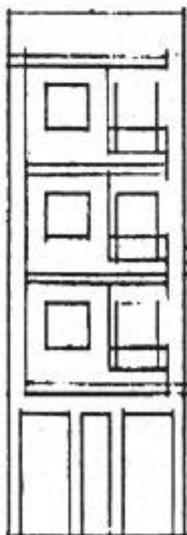
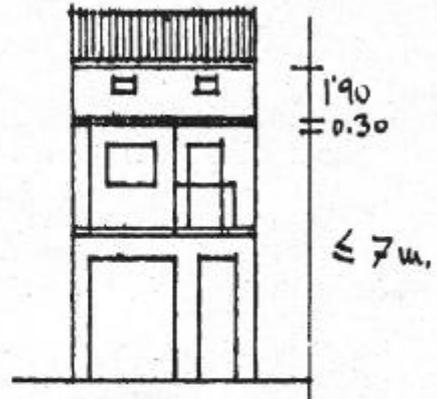




Tipo 2c



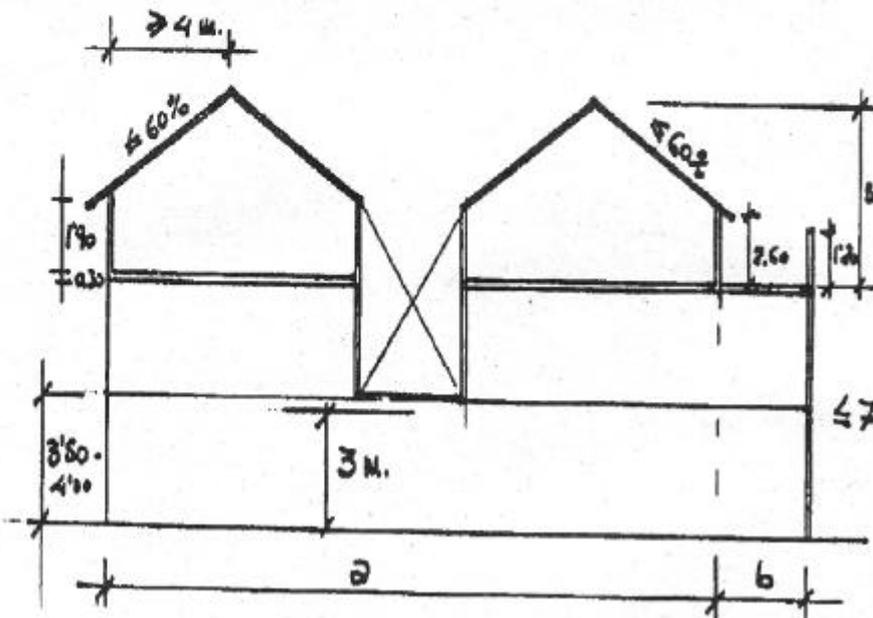
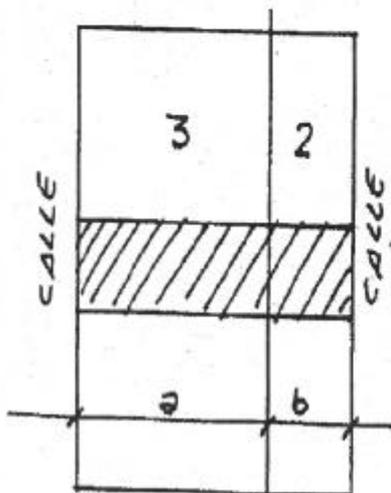
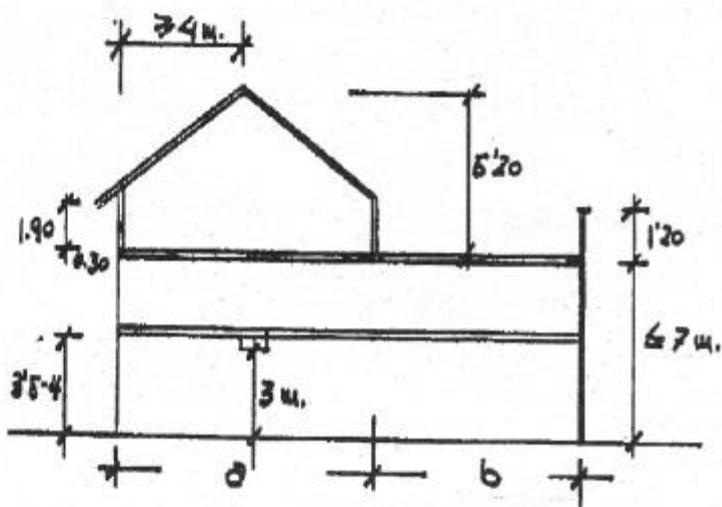
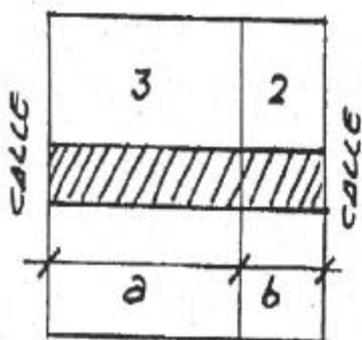
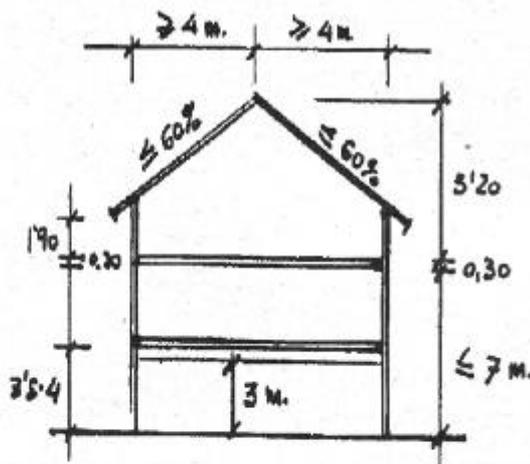
Tipo 3



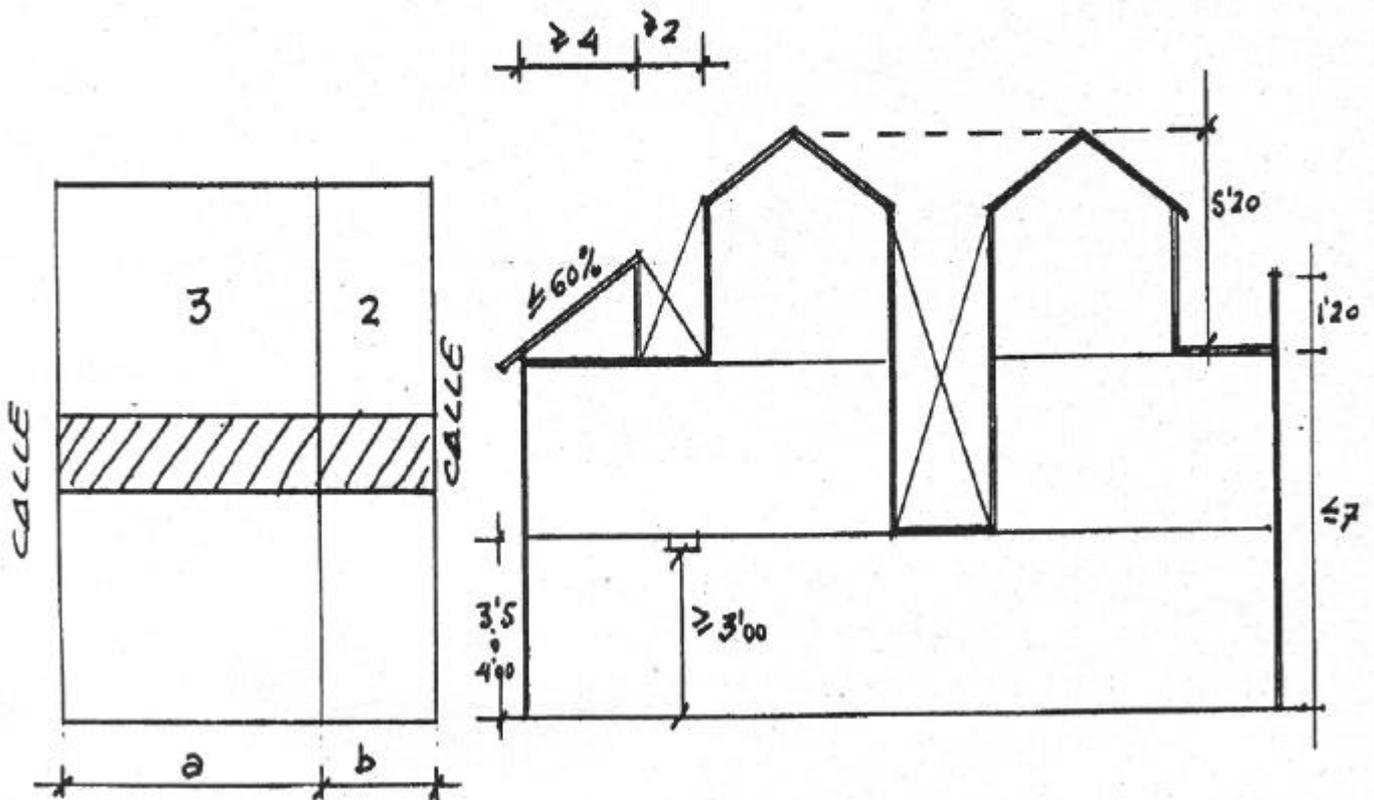
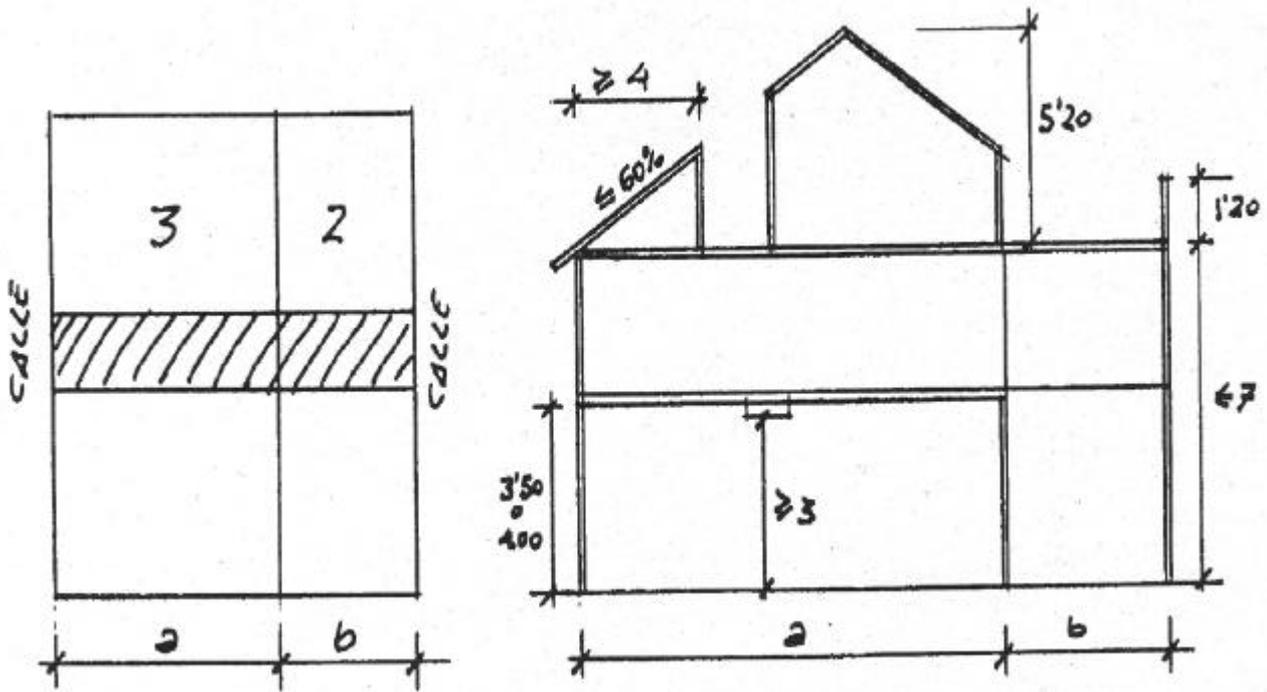
Tipo 4

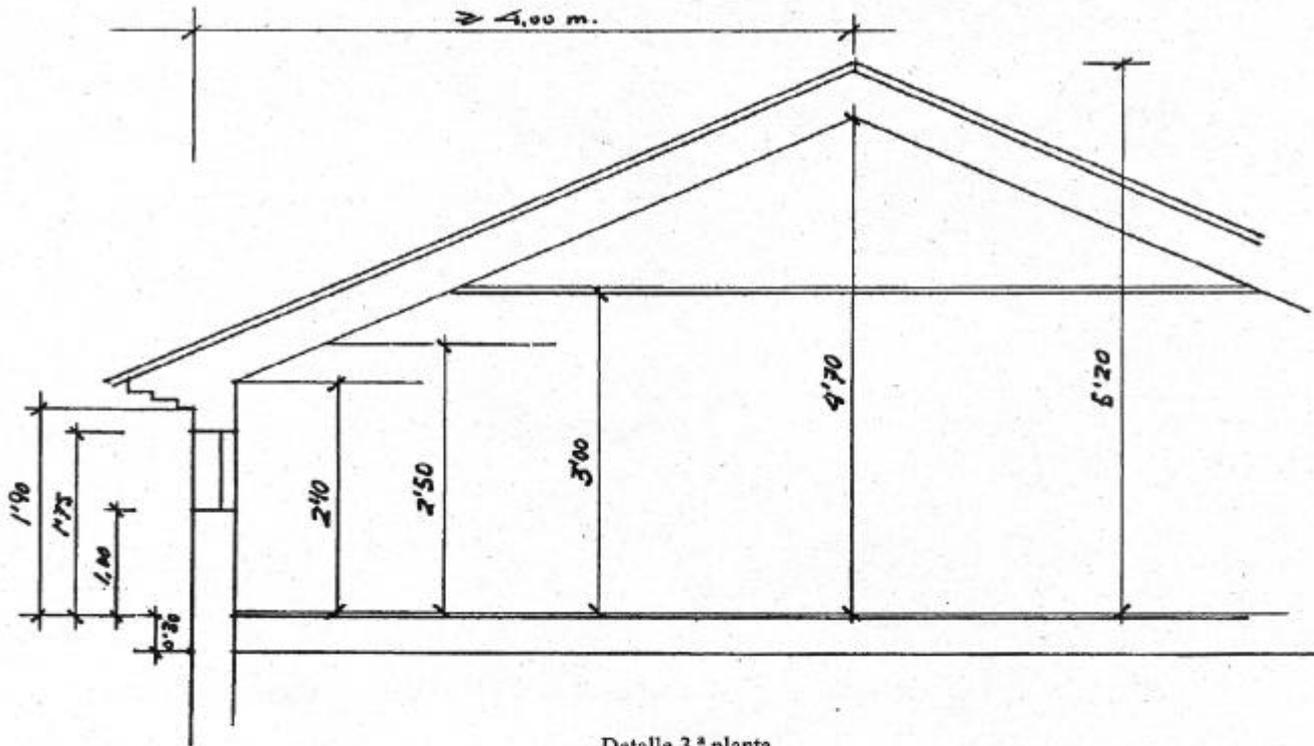
(Fuera de Ordenanza)

Ordenanza gráfica CHP-3 Zona B

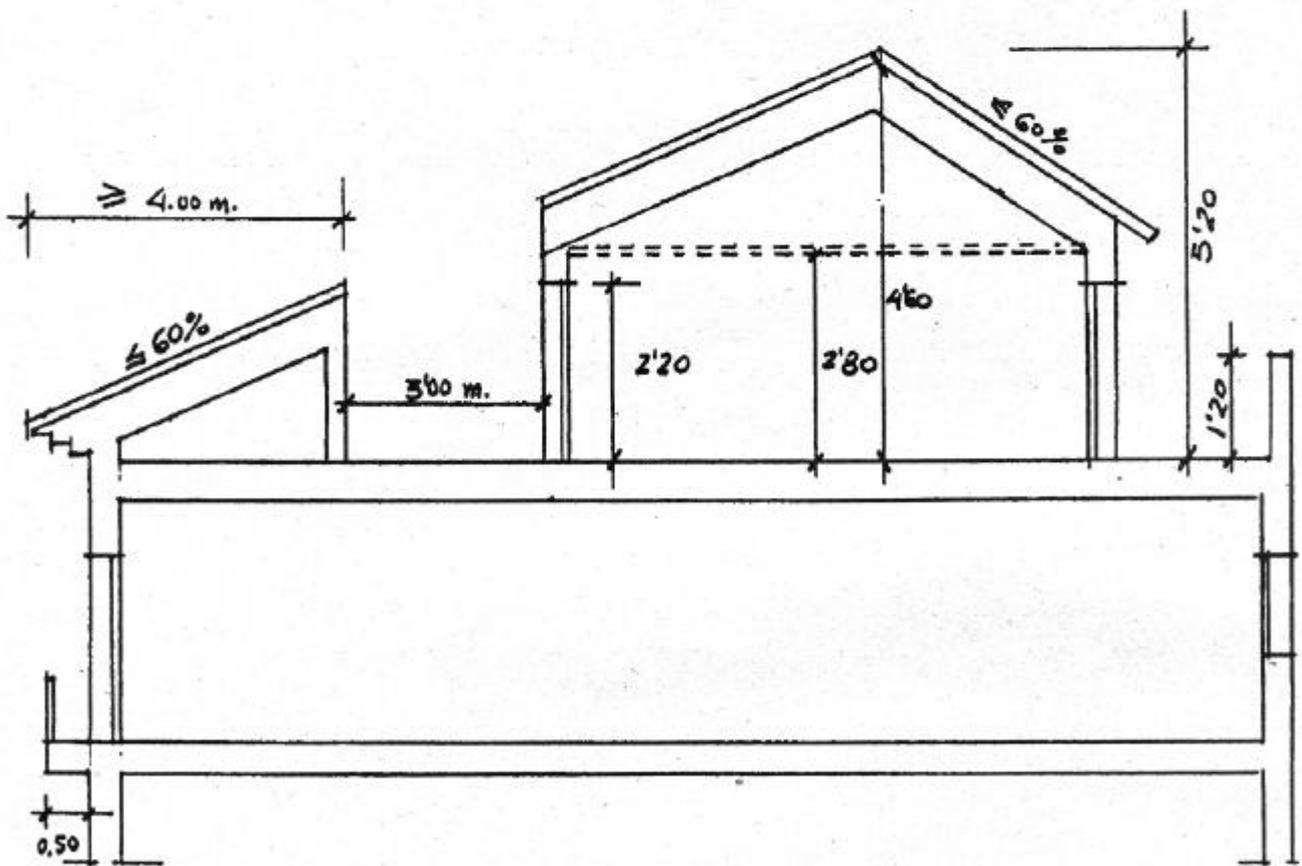


Ordenanza gráfica CHP-3 Zona A





Detalle 3.ª planta  
CHP-3 Zona B



Detalle 3.ª planta  
CHP-3 Zona A

**Capítulo segundo: Área de calificación urbanística UFA-2**

**Sección primera: Zona de ordenanza A.**

**Artículo 5.8. Ámbito.**-El área de ordenanza UFA-2 se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano correspondiente.

**Artículo 5.9. Usos.**

1. Los tipos y categorías de usos preferidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia

2. El uso global o dominante de esta área es el residencial unifamiliar (Run).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios.
- b) Industrias y almacenes.
- c) Dotacionales, excepto las categorías Ded (educativo), y Del (espacio libre).
- d) Los hoteleros (Tho. 1) incluidos bares y restaurantes.
- e) Aparcamientos, excepto Par. I.a.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean compatibles con el uso dominante residencial asignado a esta área.

**Artículo 5.10. Condiciones de parcela.**

1. Las parcelas edificables suplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será de 70 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que se pueda inscribir un rectángulo de 6x12 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación externa; y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Régimen Urbanístico. La edificación no podrá retraquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

**Artículo 5.11. 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 de Régimen Urbanístico, con arreglo al cuadro siguiente:

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
2	7

2. Tolerancia de alturas.-No se admitirá tolerancia alguna.

3. Por encima de la altura de cornisa sólo se autorizará.

a) La cubierta de la planta superior que será inclinada a dos aguas, siendo la línea de cumbrera paralela a las alineaciones de fachadas, y equidistante de aquellas, no pudiendo situarse a más de 3 metros sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en pendiente única y continua (sin huecos) no inferior al 30 por ciento.

b) Por encima de la cubierta sólo se autorizarán:

- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y/o de acondicionamiento de aire, con las dimensiones y alturas necesarias en orden a su correcto funcionamiento de conformidad con la reglamentación específica vigente o en su defecto la buena práctica de la construcción.

- Paneles de captación de energía solar.

- Antenas y pararrayos.

5. No se permitirá la construcción de semisótanos.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia; ni a más de 4 metros. La altura libre será como mínimo de 3 metros.

b) No se autorizará la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior y/o interior sólo se admitirán los cuerpos y elementos salientes:

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

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 centímetros, sólo en la segunda planta.

b) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en fachada coincidente con la alineación exterior, no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en la planta correspondiente.

8. No se admitirá ningún entrante de las fachadas coincidentes con la alineación exterior recayente a vía pública o espacio libre público.

**Artículo 5.12. Espacio libre de parcela.**

1. El espacio libre de parcela necesariamente deberá quedar vinculado a la edificación, destinado a patio, jardín y/o área de juegos exclusivamente.

2. No se autorizará ni el uso de aparcamiento ni la construcción de edificación alguna. Sin embargo podrán autorizarse elementos ornamentales de jardín tales como umbráculos, pérgolas, toldos y pequeñas instalaciones auxiliares como leñeras, paellers.

**Artículo 5.13. Actuaciones conjuntas.**

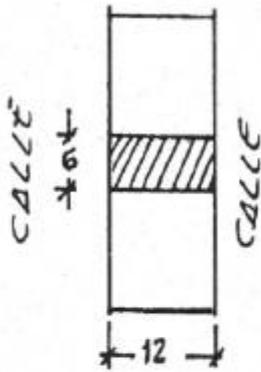
1. En actuaciones conjuntas de dos o más viviendas se seguirán las mismas condiciones establecidas en los artículos precedentes, pudiéndose mancomunar en estos supuestos el espacio libre posterior.

**Artículo 5.14. Condiciones estéticas.**

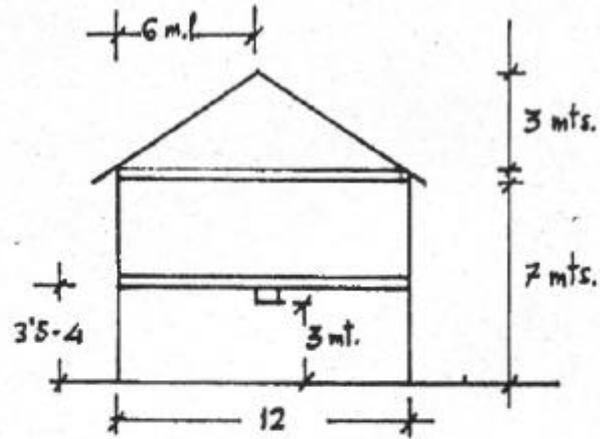
1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclavan, adaptándose modelos compositivos y tratamientos de fachada similares a los de la zona de ordenanza CHP-3.

Ejemplos gráficos UFAA-2 Zona A

Caso 1

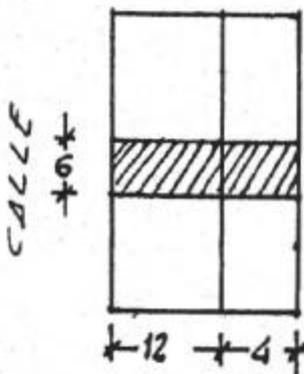


Parcela edificable  
≥ 72 m<sup>2</sup>.

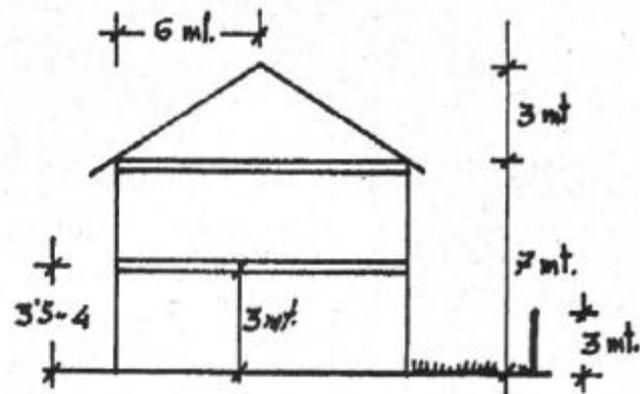


Sección tipo

Caso 2



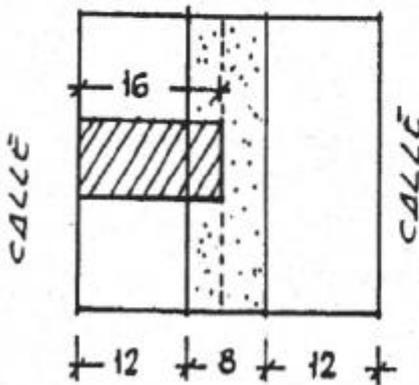
Parcela edificable  
≥ 96 m<sup>2</sup>.



Sección tipo

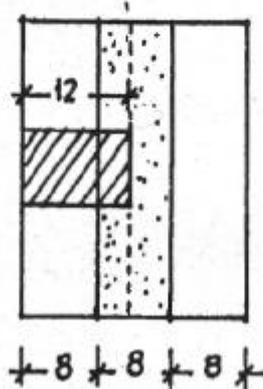
Caso 3

a)

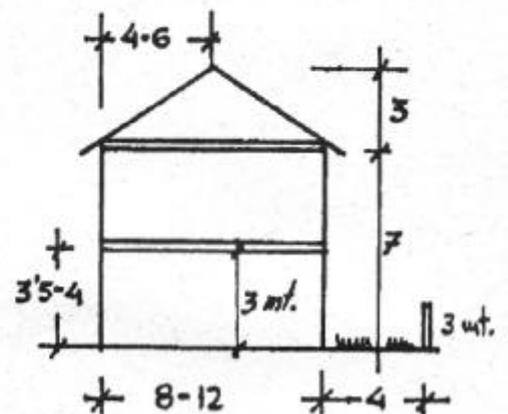


Parcela edificable  
≥ 96 m<sup>2</sup>.

b)



Parcela edificable  
≥ 72 m<sup>2</sup>.



Sección tipo

## Sección segunda. Zona ordenanza B.

**Artículo 5.15. Ámbito expresamente grafiado con este título en el plano correspondiente.**

**Artículo 5.16. Usos.**

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas se corresponden, por analogía, con los de la zona TER-4, definida en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente plan general.

2. El uso global o dominante de esta área es el terciario (T).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial, plurifamiliar (Rof) y unifamiliar (Run).
  - Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.2 y Tco.3). Campamentos de turismo (Tho.3).
  - Industrias y almacenes: Edificios e instalaciones industriales (Ind.2/Ind.3) y almacenes (Alm.2/Alm.3).
  - Dotacionales: Excepto las categorías Ded (educativo), Del (espacio libre), Dep (deportivo, Dsc (socio-cultural).
  - Aparcamientos (Par. 2).
- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3, anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta área.

## Sección segunda: Condiciones de parcela y de la edificación.

**Artículo 5.17. Condiciones de parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima será de 200 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de los lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10x15 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con dicha alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.-Se establece un coeficiente máximo de ocupación de parcela del 30 por ciento.

3. Condiciones de volumen y forma.

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 metros.<sup>2</sup>/metros.<sup>2</sup>s.
- La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar con un máximo de 2 (incluida la baja) con arreglo a la siguiente fórmula:  $Hc = 5,30 + 4 Np$ . (siendo Hc la máxima altura de cornisa y Np el número de plantas susceptible de edificar sobre la baja, equivalente a 1).
- Por encima de la altura de cornisa sólo se autorizará la cubierta del edificio que podrá ser plana o inclinada, y los elementos autorizados por la ordenanza general.
- No se permite la construcción de sótanos y/o semisótanos.
- La cara inferior del forjado de planta baja no podrá situarse a menos de 4 metros sobre la cota de referencia, con una altura libre mínima en cualquier caso de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las normas urbanísticas del vigente plan general.
- Se permitirá la construcción de entreplantas con sujeción alas determinaciones de la ordenanza general.
- En cuanto al régimen de vuelo se estará a lo dispuesto para zona de ordenanza UFA-2A.

## Capítulo tercero: Los sistemas locales.

### Sección primera. Los sistemas locales de espacios libres.

**Artículo 5.18. Usos.-**El uso global o dominante asignado es el dotacional de espacios libre (Del) tal y como se define en el artículo 7.8.2 de las normas urbanísticas del P. G. O. U.: «Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del

arbolado y mobiliario urbano necesario, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.»

**Artículo 5.19. Espacios libres de destino privado.-** Se grafían en el Plano de Régimen Urbanístico aquellos patios de parcela vinculados a edificación que deben destinarse a espacios libres de uso privado.

### Sección segunda: Los sistemas locales escolares.

**Artículo 5.20. Usos.**

1. El uso global o dominante asignado es el dotacional educativo (Ded) tal y como se define en el artículo 7.8.3. de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

«Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, B.U.P., E.G.B., formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.)»

2. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado (dotacional educativo) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (artículo 6.73 normas urbanísticas P. G. O. U. en relación con el artículo 6.69 apartados 2d y 3 de dichas normas).

**Artículo 5.21. Equipamiento escolar.-** El plan señala la dotación escolar en el Plano de Régimen Urbanístico, que se destinará única y exclusivamente a usos educativos.

### Sección tercera: Los sistemas locales de servicio público.

**Artículo 5.22. Usos.**

1. En los suelos calificados como sistemas locales de servicios públicos (SP) se asigna como uso global o dominante el correspondiente a aquellas categorías de SP que expresamente se grafían en el Plano de Régimen Urbanístico.

2. En los casos en los que no se señala gráficamente la categoría podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las categorías siguientes:

- Los de destino público, a las categorías SP-2, SP-3, SP-4 y SP-5.
- Los de destino privado (se grafían con un asterisco en el Plano de Régimen Urbanístico) a la categoría correspondiente en virtud de la vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.

**Artículo 5.23. Condiciones generales.**

1. En aquellos servicios públicos que se ubican en edificios con nivel de protección asignado por este plan, se estará a lo dispuesto en las normas de protección de estas ordenanzas respecto a las posibilidades de intervención de este tipo de edificios.

2. En el resto de servicios públicos se estará a las determinaciones que se señalan en el Plano de Régimen Urbanístico.

**Artículo 5.24. Servicios públicos de destino privado.**

1. Los sistemas locales, que el plan especial recoge como de destino privado, se grafían mediante un asterisco en el Plano de Régimen Urbanístico.

2. En cualquier caso se atenderán, cuando proceda, las condiciones específicas que se establecen en el artículo siguiente.

## Título sexto: De las Normas de Protección del Patrimonio Cultural.

### Sección primera: Contenido normativo del catálogo.

**Artículo 6.1. Catálogo.-**El presente plan especial contiene entre sus determinaciones un catálogo de patrimonio arquitectónico y cultural en el que se determinan los elementos construidos sujetos a régimen de protección conforme a la categoría normativa a la que se atribuyen.

**Artículo 6.2. Definición del nivel de protección y tipo de protección.-**De conformidad con lo establecido por las normas urbanísticas del vigente plan general los niveles de protección y tipo de protección responden a las establecidas por el artículo 3.62 a 3.68 de las normas urbanísticas del vigente plan general.

### **Artículo 6.3. Parámetros de la edificación.**

1. En las construcciones sujetas a nivel 1, de protección no se podrá incrementar el volumen ni la superficie construida, ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de obras de intervención que se realicen en ellas.

2. Las construcciones sujetas al nivel 2, de protección no podrán incrementar el volumen geométrico preexistente ni alterar los parámetros de los elementos propios definitorios de su catalogación (cuerpo principal de la edificación) como consecuencia de obras de intervención que se realicen sobre ellas. No obstante podrán autorizarse incrementos de las superficies construidas en aquellas porciones de parcela no ocupadas por la edificación o resultado de la demolición parcial de locales anexos a la edificación principal que se protege, con escaso o nulo valor patrimonial.

3. En las edificaciones sujetas a nivel 3, de protección dado el carácter ambiental de su protección no podrán alterar los parámetros esenciales de los elementos propios definitorios de su catalogación (fachada del cuerpo principal recayente a vía pública y elementos singulares que los caracterice), como consecuencia de obras de intervención que se realicen sobre ellas. No obstante podrá autorizarse incremento de las superficies edificables interiores tanto en la edificación principal como en la parcela libre no ocupada por edificación o resultado de la demolición parcial de locales anexos a la edificación principal que se protege. Asimismo podrá autorizarse independientemente del volumen exterior por elevación de una planta de conformidad con lo determinado para la zona A, dentro de la ordenanza de calificación urbanística CHP-3 (artículo 5.4 apartado 4, de estas ordenanzas).

4. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en las presentes ordenanzas o subsidiariamente las reguladas en el título quinto de las normas urbanísticas del vigente plan general, que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los supuestos autorizados en el nivel 3, de protección.

5. En cualquier caso, toda intervención sobre la edificación protegida conllevará la eliminación de los elementos distorsionantes de la edificación sujeta a nivel de protección, y en particular aquellos impropios de la tipología tradicional del poblado de El Palmar, tales como miradores, antepechos cerrados de balcones, chapados de cualquier tipo; incluidos los cerámicos, generalizados a la total superficie de la fachada, sin perjuicio de autorizar dentro de la composición el tratamiento como azulejos tradicionales de recercados, cenefas, zócalos y jambas.

### **Artículo 6.4. Protección plantas bajas.**

1. Los proyectos de renovación de plantas bajas para la ubicación de usos terciarios autorizados, tanto los de primera implantación como los de modificación de los existentes, con o sin cambio de actividad, deberán mantener, o en su caso situar, los huecos de fachada en los ejes de simetría de los correspondientes a las plantas superiores, quedando prohibidos todo tipo de marquesinas y salientes. Los condicionantes derivados de puertas de acceso o emergencia deberán resolverse en planos interiores a la fachada.

2. Para todas las categorías queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar insertos en la fachada de los inmuebles, limitándose la inserción de tales elementos de identificación al espacio y dimensiones de los huecos de fachadas, con un máximo de superficie de un metro cuadrado.

En los proyectos de renovación a los que se alude en el apartado anterior deberán eliminarse los existentes para acomodarlos a las condiciones expresadas.

3. En cualquier caso las intervenciones en planta baja deberán respetar la continuidad y homogeneidad del tratamiento de las plantas superiores.

**Artículo 6.5. Adecuación de materiales.**-En todas las obras de intervención sobre elementos protegidos cualesquiera sea su nivel los materiales empleados tendrán que adecuarse a los que presenta el edificio en su forma originaria o, en su caso, a los que concrete la autorización correspondiente.

**Artículo 6.6. Otras determinaciones.**-En los edificios sujetos a cualquier nivel de protección y para los proyectos de intervención autorizados regirá subsidiariamente las determinaciones urbanísticas contenidas en el capítulo quinto del título tercero de las normas urbanísticas del plan general vigente.

### **Disposición transitoria.**

Todos los edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan especial disconformes con las determinaciones del mismo se situarán en situación de fuera de ordenación, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria novena de las normas urbanísticas del plan general vigente.

Valencia, diciembre de mil novecientos noventa y dos.-Por el equipo redactor, el director del equipo, Álvaro Gómez-Ferrer Bayo.

2600

### **Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
sobre aprobación definitiva del plan especial de  
reforma interior de El Palmar.*

#### ANUNCIO

El excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1992, acordó entre otros extremos lo siguiente:

Visto el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, los del Servicio de Planeamiento, y con los dictámenes de la Comisión Informativa de Urbanismo se acuerda:

Aprobar definitivamente el PERI de El Palmar a excepción del sector delimitado por las calles Vicente Baldoví, calle perpendicular a la anterior hasta la ribera del canal, ribera del canal, calle Calpe, calle Cirat, calle Pintor Martí Alabert, calle Novelda y calle Vicente Baldoví.

Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva parcial en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana» y las normas en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Contra el acuerdo transcrito podrá ser interpuesto recurso administrativo de reposición a los efectos previstos en el artículo 52.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa ante el Excelentísimo Ayuntamiento en pleno durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Habrà de ser presentado por escrito y con las restantes formalidades previstas en la sección primera, capítulo II, de la Ley de Procedimiento Administrativo, y se entenderá desestimado si transcurre un mes desde la interposición del recurso sin que se notifique su resolución, quedando expedita la posibilidad de interponer recurso contencioso ante el Tribunal de Justicia de la Comunidad Autónoma en los supuestos determinados por el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se publica dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento.

Valencia, a once de enero de mil novecientos noventa y tres.-El secretario general, firma ilegible.

2599