

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

DILIGÈNCIA: El present document fou aprovat  
PROVISIONALMENT per l'Ajuntament Plu en sessió de  
data 28 de juliol de 2000  
València, 29 de gener de 2003  
El Secretari General

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

DILIGÈNCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 17 de enero de 2003.

EL SECRETARIO ADJUNTO

## ORDENANZAS REGULADORAS (incluye Catálogo de la edificación protegida)

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

16 SET. 2002

REGISTRE D'ENTRADA

Valencia, 31 de julio de 2002

**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.**

Urbanismo y Arquitectura

C/ Arquitecto Mora, 5, 2ª

46010 - Valencia

Tel. 963 935 446 Fax. 963 623 577

**I N D I C E**

	<b>PAGINA</b>
<b>TITULO PRIMERO</b>	
<b>GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS....</b>	<b>1</b>
Art. 1. Alcance y ámbito de las Ordenanzas Regulatoras.....	1
Art. 2. Terminología y conceptos básicos.....	1
Art. 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.....	2
<b>TITULO SEGUNDO</b>	
<b>REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS.....</b>	<b>3</b>
Art. 4. Calificación de suelo.....	3
Art. 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.....	5
Art. 6. Reserva obligatoria para viviendas de protección pública....	10
Art. 7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.....	10
Art. 8. Cesiones de aprovechamiento.....	11
<b>CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>13</b>
Art. 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM).....	13
Art. 10. Estudios de Detalle.....	14
Art. 11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.....	15
Art. 12. Proyectos de Urbanización.....	15

**TITULO TERCERO**

<b>NORMAS DE EDIFICACION.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>18</b>
Art. 13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.....	18
Art. 14. Condiciones comunes a las zonas de calificación.....	18
<b>CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO" (EAM.4).....</b>	<b>19</b>
Art. 15. Edificabilidad.....	19
Art. 16. Ocupación de Parcela.....	20
Art. 17. Parcela mínima.....	20
Art. 18. Separación a alineación exterior.....	21
Art. 19. Accesibilidad de las parcelas.....	22
Art. 20. Separación a lindes laterales de parcela.....	22
Art. 21. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.....	23
Art. 22. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	23
Art. 23. Garajes y construcciones auxiliares.....	30
Art. 24. Cerramientos de parcela.....	30
Art. 25. Reserva de aparcamiento.....	30

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.....	33
Art. 26. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras.....	33
Art. 27. Condiciones particulares de los suelos dotacionales.....	33
<b>ANEXO. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN PROTEGIDA..</b>	<b>36</b>
Memoria .....	37
Ficha del Catálogo.....	41

#### **EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán

Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales

Carlos Aubán Nogués

Francisco Aibar Teruel

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

## PLAN PARCIAL "QUATRE CARRERES"

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### TITULO PRIMERO

#### GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

##### **Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector "QUATRE CARRERES" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, los títulos Segundo ("Del desarrollo del Plan General"). y Tercero ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Quinto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988 (BOE 14.1.89 y DOGV 16.1.89).

##### **Art.2. Terminología y conceptos básicos.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas

Urbanísticas del Plan General de Valencia y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

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

### **Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

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

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

## **TITULO SEGUNDO**

### **REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

#### **CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS**

##### **Art.4. Calificación de suelo.**

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

- El límite del Sector establecido por el Plan General de Valencia. (con las modificaciones explicadas en la memoria del presente Plan Parcial)
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana, diferenciándose en metros cuadrados construidos de uso residencial (m2R) y metros cuadrados construidos de uso terciario (m2T).

2. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la

denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto tipo 4" (EAM.4) que constituya, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

- Suelos de dominio y uso público:

3.1. Red Viaria		
3.1.1. Estructural (no incluye jardines públicos computados en la red secundaria).....	49.396,97 m2	
3.1.2. No estructural.....	39.246,07 m2	
3.2. Jardines Públicos (de la red secundaria).....	29.227,06 m2	
3.3. Equipamiento Escolar.....	16.303,51 m2	
3.4. Equipamiento Administrativo-Institucional.....	....21.575,04 m2	
3.5. Espacio Libre de uso deportivo estructural (E/EL.4)...	45.764,92 m2	
<u>Total suelo de dominio y uso público.....</u>	<u>201.513,57 m2</u>	<u>(82,21%)</u>

- Suelo de dominio y uso privado :

3.5. Edificación Abierta de uso Mixto (EAM.4).....	43.610,78 m2	
<u>Total suelo de dominio y uso privado.....</u>	<u>43.610,78 m2</u>	<u>(17,79 %)</u>
<u>Total superficie calificada NPR (Superficie computable de Sector).....</u>	<u>199.359,43 m2</u>	
<u>Total superficie Plan Parcial.....</u>	<u>245.124,35 m2</u>	<u>(100,00 %)</u>



**Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos**

El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM.4) será el correspondiente al art.6.23.- "Usos" de las NN.UU. del Plan General que a continuación se transcribe.

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 de las NN.UU del Plan General, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136. de las mismas.

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, entendiendo 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, entendiendo 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 entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto 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.

5. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.5 del artículo

precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La calificación Equipamiento Administrativo-Institucional (SAD) es equivalente a la calificación Sistema Local de Servicios Públicos Administrativo-Institucional (SP-4) establecida en el art. 6.74.e, en relación con el art. 6.76.4, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia. En esta calificación queda prohibido el uso residencial en los términos previstos para las parcelas dotacionales de Servicio Público en el art. 6.69, apartado 2, letra e de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia y todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante. En cuanto a las condiciones edificatorias, resultan aplicables las establecidas en el art. 6.76, apartado 4 *in fine* de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

#### 6. Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:

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

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

#### **Art.6. Reserva obligatoria para viviendas de protección pública**

Se fija una reserva mínima del 20% de la edificabilidad total de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública. La concreción de esta reserva se establecerá en el Proyecto de Reparcelación, en el que, una vez determinadas las fincas resultantes de la reparcelación, se

vincularán a este uso las parcelas o edificabilidades que permitan edificar un mínimo del 20% de la edificabilidad total de uso residencial.

#### **Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de las Unidades de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.

2. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

- Usos preferentes: Administrativo-Institucional.
- Usos alternativos : Deportivo, Socio-cultural, Sanitario-asistencial, Religioso.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia para esta calificación.

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

#### **Art.8. Cesiones de aprovechamiento**

1. Además de la cesión de la totalidad del suelo dotacional calificado de dominio y uso público, las Unidades de Ejecución del presente Plan Parcial deberán, en su gestión, contemplar la cesión en favor del Ayuntamiento de

Valencia de la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el objetivo, tal como se definen ambos en el art. 60 de la L.R.A.U., teniendo en cuenta lo establecido en la legislación urbanística estatal vigente.

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



## CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

### Art.9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto de tipo 4" (EAM.4).

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

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

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 16. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 5.22.3 de las NN.UU. del Plan General.

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

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

#### **Art.10. Estudios de Detalle**

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

Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en los arts. 2.15 y 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, bajo las condiciones en ellos definidos, y las posibilidades de uso contempladas en el art. 26 de la LRAU.

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

**Art.11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial contiene delimitadas dos Unidades de Ejecución que serán desarrolladas a través de los mecanismos de gestión establecidos en los arts. 29 y 30 de la L.R.A.U., considerándose especialmente adecuada para la ejecución de este Plan Parcial, por sus características, el procedimiento previsto en el art. 50 en relación con el 49 de dicha Ley, que establece el régimen de adjudicación preferente en favor de un Agente Urbanizador respaldado por una Agrupación de Interés Urbanístico. En este sentido, el presente Plan Parcial forma parte del desarrollo contemplado en el apartado 2.B) del ya citado artículo 50 de la L.R.A.U., que establece la posibilidad de solicitar este régimen de adjudicación preferente en favor de "la proposición acompañada de Proyecto de Urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa".

A su vez, el presente Plan Parcial se acoge a la vía contemplada en el art. 52.1.A) de la L.R.A.U., en una iniciativa de desarrollo de Programa para la ejecución de Actuación Integrada.

**Art.12. Proyectos de Urbanización**

1. Cada una de las Unidades de Ejecución del Plan Parcial serán objeto de un Proyecto de Urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Estos Proyectos de Urbanización contemplarán la urbanización de los sistemas locales (red secundaria de dotaciones y viario) del sector así como la de aquella parte de los sistemas estructurales viarios que forman parte de la superficie computable de sector, garantizando este Plan Parcial la obtención del suelo necesario para su completa realización, a través de las reparcelaciones de las Unidades de Ejecución previstas.

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

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

4. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial podrán contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevean en los diferentes proyectos de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sean redactados los correspondientes Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas EAM. Se situarán siempre entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

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

Estos Centros de Transformación se ubicarán en las manzanas previstas en el Proyecto de Urbanización. La superficie aproximada de cada uno de estos Centros de Transformación será de 21,08 m<sup>2</sup> y sus dimensiones estimadas

de 6,80 x 3,10 m. El aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por los centros de transformación se trasladará, proporcionalmente, a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.

## **TITULO TERCERO**

### **NORMAS DE EDIFICACION**

#### **CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

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

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Proyectos de Urbanización, se estará a lo dispuesto en el Convenio Regulador del Programa y a las previsiones de la LRAU.

2. A efectos de aplicación de lo previsto en el art. 3.39 de las NN.UU. del Plan General, se entenderá por infraestructura básica del polígono las obras de explanación y ejecución de red de saneamiento, que deberá definir el Proyecto de Urbanización.

3. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse por "planta viaria" el contenido del plano B.5 "Red viaria " del presente Plan Parcial y por "Plano C" el plano B.1 "Calificación del Suelo y Estructura Urbanística" del presente Plan.

##### **Art.14. Condiciones comunes a las zonas de calificación**

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de la zona "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM.4), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes.

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

### Art.15. Edificabilidad

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2T) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se contiene en el plano B.1 de este Plan.

<u>manzana</u>	<u>superficie (m2)</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	
		<u>m2 R</u>	<u>m2 T</u>
1A	2.400,96	15.074,78	2.380,23
1B	2.400,96	15.074,78	2.380,23
2A	2.400,96	15.074,78	2.380,23
2B	2.400,96	15.074,78	2.380,23
3	13.703,32	52.018,61	8.213,46
4	20.303,62	77.073,74	12.169,54
<b>TOTALES</b>	<b>43.610,78</b>	<b>189.391,47</b>	<b>29.903,92</b>

2. La edificabilidad en cada parcela será el resultado de aplicar a la superficie de la misma los siguientes coeficientes de edificabilidad unitaria:

a) Manzanas 1A, 1B, 2A y 2B:

- Edificabilidad total..... 7,2700 m2t/m2s.
- Edificabilidad residencial (m2r)..... 6,2786 m2t/m2s.
- Edificabilidad terciaria (m2t)..... 0,9914 m2t/m2s.

## b) Manzanas 3 y 4:

- Edificabilidad total.....	4,3954 m2t/m2s.
- Edificabilidad residencial (m2r).....	3,7961 m2t/m2s.
- Edificabilidad terciaria (m2t).....	0,5994 m2t/m2s.

**Art.16. Ocupación de Parcela**

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 60% de la parcela edificable correspondiente.

2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

**Art.17. Parcela mínima**

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 3.000 m2 con las siguientes características geométricas:

- Su frente mínimo será de 35 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.

- Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 35 metros de lado.

- Todos sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior. Excepcionalmente, uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 75° con la alineación exterior.



2. Se admitirán parcelas de una dimensión mínima de 400 m<sup>2</sup> cuando, como resultado de la ordenación de parcela prevista en el art. 9.5, se agrupe toda o parte de la edificabilidad terciaria de la parcela en un edificio de uso exclusivo terciario. Las reglas de ubicación de este edificio o edificios serán las establecidas para la parcela originaria y no tendrá la consideración de linde lateral la divisoria entre esta parcela menor y la originaria de la que se segrega.

3. En cada una de las manzanas calificadas EAM.4 se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 30 y 100 m<sup>2</sup> para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4. Si existieran propietarios cuyos derechos de aprovechamiento pudieran materializarse en una parcela de superficie comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, y con el fin de garantizar la adjudicación individualizada y evitar proindivisos en la reparcelación a los pequeños propietarios cuyo derecho pudiese no alcanzar a la parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> antes descrita, junto con el Proyecto de Reparcelación deberá tramitarse un Estudio de Detalle que en una o varias manzanas calificadas EAM ordene parte o la totalidad de la edificabilidad prevista por el Plan Parcial en forma de bloques lineales con espacio libre privado vinculado. En estas condiciones, la superficie mínima de parcela podrá ser de 1.000 m<sup>2</sup> y no regirán las limitaciones de separaciones a lindes laterales previstas en el art.20, debiendo ajustarse la edificación a los volúmenes definidos en el Estudio de Detalle. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación estará condicionada a la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle.

#### **Art.18. Separación a alineación exterior**

Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, sin limitaciones, o retirarse todo o parte del paramento de fachada de la alineación exterior.

**Art.19. Accesibilidad de las parcelas**

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 8 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 5 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 11 mts.

**Art.20. Separación a lindes laterales de parcela**

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela , medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a  $0.30 \times h$ , siendo  $h$  la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m.

2. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada una de ellas, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en cada una de ellas se cumpla esta regla de separación.

3. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 60% del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de cornisa superior a 5,30 m. El paramento

visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

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

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

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

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

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 16, incluida la planta baja.

2. Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, se establece con arreglo a la siguiente fórmula del artículo 6.25 de las NN.UU del Plan General:

$$H_c = 5.30 + 2.90 \times N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y  $N_p$  el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

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

3. 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 B.1 del Plan Parcial, 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 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4. La altura de cornisa de la planta baja será de 5,30 m. Cuando se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde la alineación exterior, tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. Se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 5.39 de las NN.UU. del Plan General, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los arts. 9.4 y 9.5 de las presentes Ordenanzas.

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

5.1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en las NN.UU. en su art.5.46.- Construcciones por encima de la altura, que se transcribe a continuación:

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 65%

(sesenta y cinco por cien). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3,50 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Asimismo, y con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas del edificio, así como de configurar, en su caso, una mejor calidad ambiental en las azoteas, se admitirán edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 3,50 metros sobre la de cornisa del edificio siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan devenir habitables o convertirse en superficies de almacenaje ("trasteros"). En ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 20% (veinte por cien) de la superficie de la planta de azotea del edificio descontada la superficie ocupada por los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones y áticos si los hubiere. Todo ello siempre y cuando la azotea resultante libre de edificación, tenga como mínimo 40 metros cuadrados.

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

a) 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.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

5.2. Con carácter particular se estará a lo dispuesto en la normativa de Edificación Abierta del Plan General en relación al artículo 6.25 en su apartado 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. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 5.44. de las Normas

Urbanísticas del Plan General. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1 metro ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 60% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio de las manzanas calificadas como "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM), pero los sótanos construidos bajo espacios libres de parcela no podrán ocupar más de un 50% de estos espacios libres. Si se excede de esta proporción, el exceso contará con capa de tierra vegetal de 100 cm. de espesor que garantizará su posible ajardinamiento y que se podrá situar sobre el forjado de techo del primer sótano.

#### 7. Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU del Plan General.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se estará asimismo a lo que en esas Normas específicamente se regula.

#### 8. Cuerpos y elementos salientes:

La autorización de los mismos queda regulada por el artículo 6.25 en su punto 9 "Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA" de la normativa de

Edificación Abierta de las NN.UU del Plan General, que se transcribe a continuación:

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.

#### **Art.23. Garajes y construcciones auxiliares**

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

#### **Art.24. Cerramiento de parcela**

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2.00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1.00 metros de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

#### **Art.25. Reserva de aparcamiento**

1. Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 5º de las normas Urbanísticas del Plan General, cuya sección segunda "Dotación mínima de aparcamientos" se transcribe, en parte, a continuación:

a) Dotación de aparcamientos en uso residencial

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run.

b) Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén

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

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

c) Dotación de aparcamientos en usos comerciales

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

d) Dotación de aparcamientos en usos hoteleros

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

e) 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.

f) Dotación de aparcamientos en usos recreativos

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

g) Dotación de aparcamientos para minusválidos

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

h) Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

2. Respecto a la normativa de aparcamientos será la vigente en todo el término municipal denominada "Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos", de fecha BOP 15 de octubre de 1994, que sustituye a la reflejada en el PGOU

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

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

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

#### **Art. 27. Condiciones particulares de los suelos dotacionales.**

1. Será de la aplicación lo dispuesto en las NN.UU. del Plan General, en concreto en su artículo art.6.76.- "Condiciones específicas" que a continuación se transcriben en parte. Serán de aplicación, en su caso, las condiciones establecidas para los Sistemas Generales , con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m<sup>2</sup> se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m<sup>2</sup> por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>. Asimismo en los jardines de más de 10.000 m<sup>2</sup> se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos por cada 10.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

3. Escolar (EC). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación: 30%

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

c) Número máximo de plantas: 5

d) El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,70 m<sup>2</sup> de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

SP-1 Deportivo

SP-2 Socio-cultural

SP-3 Sanitario-asistencial

SP-4 Administrativo-Institucional

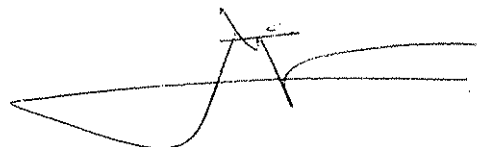
SP-5 Mercado

SP-6 Religioso

Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m2t/m2s.
- c) Número máximo de plantas: 6.
- d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.

Valencia, 31 de julio de 2002




Fdo.: Alejandro Escribano  
Arquitecto

 AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

DILIGÈNCIA: El present document fou aprovat  
PROVISIONALMENT per l'Ajuntament Ple en sessió de  
data 28 de juliol de 2000  
València, 29 de enero de 2003  
El Secretari General,




 AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

DILIGÈNCIA.- Para hacer constar que el presente  
documento fue aprobado definitivamente por resolución  
del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
de 17 de enero de 2003.

EL SECRETARIO ADJUNTO



## **ANEXO**

---

### **Catálogo de la edificación protegida**



## MEMORIA

### Objeto del Catálogo

El objeto del presente Catálogo es complementar el Documento de Refundición del Plan Parcial del Sector NPR-7 "Quatre Carreres" del Plan General de Valencia, que recoge las modificaciones exigidas por el Acuerdo Plenario Municipal de fecha 28 de Julio de 2000, para de este modo cumplir con la exigencia planteada en el punto B del Informe de la Oficina Técnica de Planeamiento de fecha 27 de Julio de 2001. En concreto el mencionado informe en el citado punto B indica:

"En la Memoria del Plan Parcial se hace mención (pág. 41) a que se mantiene la protección del edificio (en referencia al inmueble situado en Carrera en Corts, nº 28), diseñando un ámbito propio en el Proyecto de Urbanización.

Sin embargo a nivel de Planeamiento, ni existe Catálogo de Bienes en el que pudiera estar incluido ni se regula en las Ordenanzas régimen urbanístico de los bienes que el Plan protege.

Debe, por tanto, documentarse el cumplimiento de este apartado."

### Valoración del edificio situado en Carrera en Corts, nº 28

El interés que posee la casa rural protegida en el presente catálogo radica, no tanto en el valor intrínseco de la misma desde el punto de vista de su arquitectura, sino básicamente en su carácter de ejemplo paradigmático de arquitectura rural dispersa en un paisaje tan peculiar como el de la huerta histórica inmediata a la ciudad de Valencia. Es decir, se valora por su capacidad de recrear la imagen del paisaje tradicional de huerta del cual forma parte como una unidad. La finalidad de este tipo de construcciones es

por tanto, la explotación del medio agrario donde se asientan, siendo nuestro caso concreto significativo en cuanto a ejemplo de relación armoniosa entre el hombre y el medio natural.

Nos encontramos en el presente caso, un ejemplo típico de la sintaxis aditiva habitual de este tipo de construcciones. Partiendo de un núcleo original constituido básicamente por una construcción de dos crujiás paralelas a fachada y tejado a dos aguas, mediante un proceso de agregación se han ido adosando ampliaciones en sus laterales, generalmente con tejado a un agua. En el caso que estudiamos fue necesario la creación de un patio que permitiera articular de un modo adecuado la acumulación de los diversos anexos con el cuerpo principal. Cada uno de estos cuerpos de construcción dispone de su propia lógica estructural y características diferenciadas. Todo este proceso acaba generando una compleja estructura arquitectónica implantada en el paisaje.

Dentro del concepto de paisaje estarían incluidos además una serie de elementos de la propia arquitectura física del territorio como los caminos, la estructura del propio parcelario, masas arbóreas, etc. que cobran importancia en la configuración del mismo.

### **Nivel de protección**

En cuanto al nivel de protección aplicado sobre la edificación reflejada en el catálogo, se aplicará el Nivel 3, tal y como viene recogido en el artículo 3.64 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el cual se incluyen los edificios que por su carácter tradicional, por su vinculación con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente rústico, siendo de interés público su presencia en el paisaje a fin de preservar las características ambientales. Su protección se referirá particularmente a mantener y conservar los aspectos tipológicos e incluso morfológicos de su arquitectura, conservando los volúmenes preexistentes básicos de la casa, entendiéndose que existe una sistematización para posibles intervenciones de

saneamiento, conservación e incluso ampliación del conjunto (tal y como se describe en el mencionado nivel 3).

En los edificios sujetos a este nivel, tal como indica el artículo 3.68 del PGOU, se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación, así como la redistribución del espacio interno, manteniendo los aspectos estructurales y tipológicos, conservando la volumetría preexistente, los lenguajes y la composición en fachada.

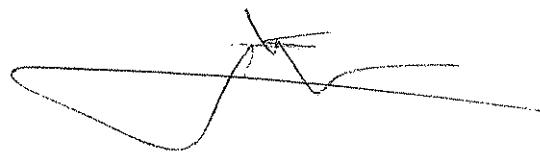
En términos generales queda afectado el volumen principal de la casa y los cuerpos anexos laterales. Se podrán realizar ampliaciones, siempre autorizadas y reflejadas en el correspondiente proyecto arquitectónico, que mantengan la sintaxis tradicional de cuerpos adosados al edificio principal conservando siempre la jerarquización de los propios cuerpos y teniendo especial preocupación por conservar el perfil del edificio y el impacto del mismo en el paisaje.

Previo dictamen de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la intervención sobre la fachada, cubierta u otros elementos del edificio cuando, a instancia de la parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción o remodelación, en el sentido de presentar un superior interés arquitectónico, en particular reconduciendo la composición y los elementos de fachada a su estado original que a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración del elemento en cuestión, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que se ha dado en intervenciones análogas. Todo ello como se indica en el artículo 3.68 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

### **Integración en el Plan Parcial Sector NPR.7 "Quatre Carreres"**

El edificio protegido se implanta en el espacio libre estructural E/EL-4 incluido dentro del límite del Plan Parcial del Sector NPR.7 "Quatre Carreres", integrándose en la estructura del mismo. Para conseguir el mencionado objetivo se ha definido un ámbito propio para el edificio, incorporándolo en una subdivisión del Parque. La cota del mismo quedará deprimida respecto a la cota media del parque con el objetivo de adaptarse a la originaria del edificio. Para permitir el acceso general se han dispuesto dos accesos, en el primero de los cuales se ha colocado una escalera y en el segundo una rampa para minusválidos de ligera pendiente.

Valencia, 31 de julio de 2002



Fdo.: Alejandro Escribano  
Arquitecto

## **FICHA DEL CATÁLOGO**

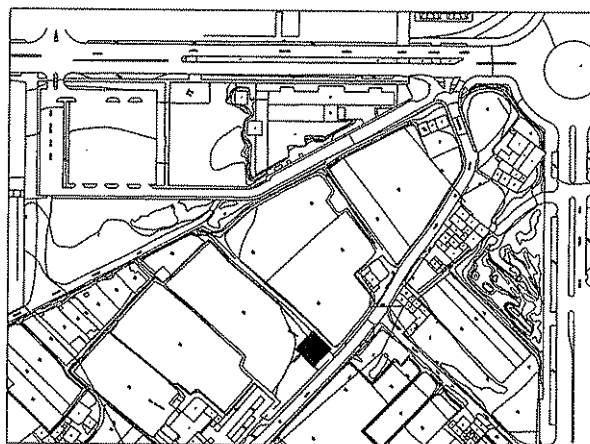
**CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS  
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
NPR-7 "QUATRE CARRERES" DEL PGOU DE VALENCIA**

**FICHA N°**

**1**

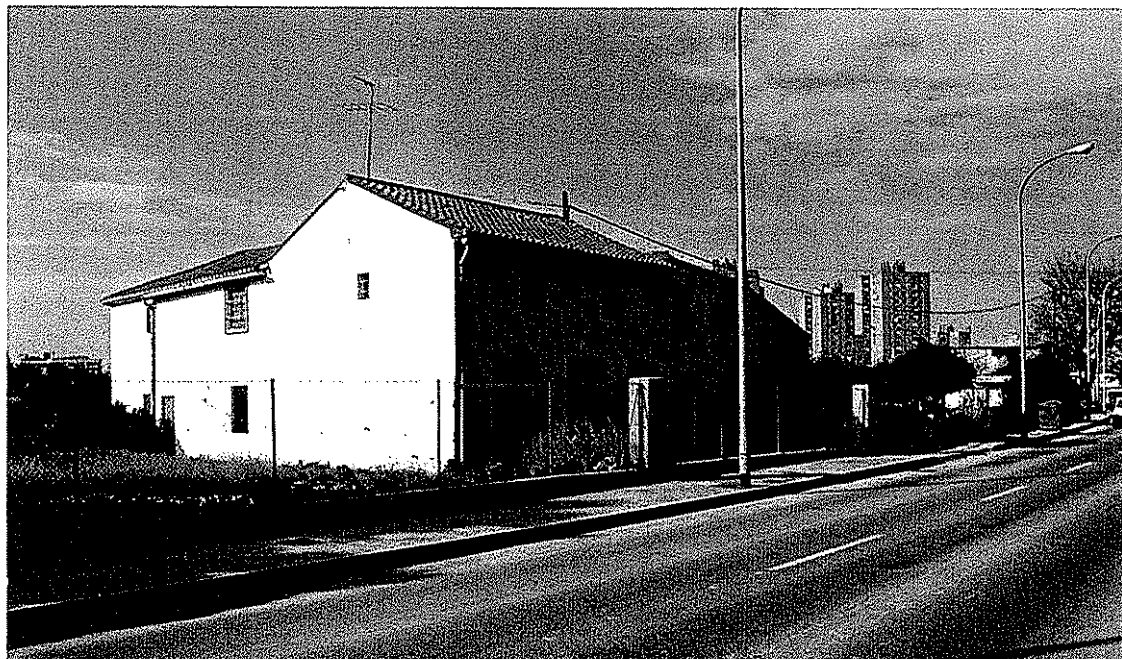
**SITUACIÓN:**

Carrera en Corts n° 28



**NIVEL DE PROTECCIÓN:**

**3**

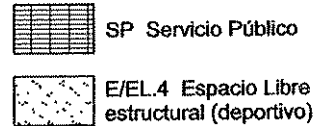
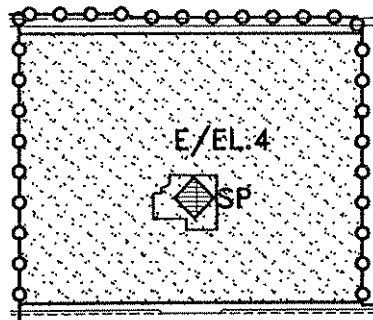


**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS:****1. EDIFICACIÓN**

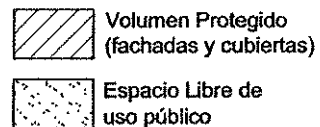
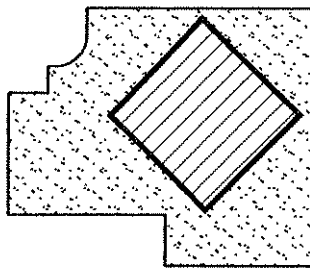
NUMERO DE PLANTAS :	: 2
VOLUMETRIA:	
Nº DE VOLUMENES	: Varios
MORFOLOGIA	: 2 aguas/ Alero Horizontal 1 agua (anexos)/ Alero Horizontal
FACHADA	
REVESTIMIENTO	: Revoco/Pintura
MATERIAL	: Ladrillo
COLOR	: Ocre y Blanco
CARPINTERIA	: Madera
ESTADO DE CONSERVACIÓN	: Bueno
ESTRUCTURA	
TIPO ARQUITECTONICO	: 2 Crujías paralelas a fachada; Simétrica 1 Crujía (en anexos)
MATERIAL DE LAS FABRICAS	: Ladrillo
CUBIERTAS	: Teja árabe
ESTADO DE CONSERVACIÓN	: Bueno
USOS	: Vivienda rural
OCUPACION	: Ocupada
PARCELA	
ESTRUCTURA PARCELARIA	: Huerta

**2. ENTORNO PAISAJISTICO**

USOS	
RURAL	: Huerta
INDUSTRIAL	: No
ESPECTATIVAS URBANAS	: Si
ACCESIBILIDAD	: Buena
CONTAMINACION AMBIENTAL	: No
ELEMENTOS PERTURBADORES	: No

**VOLUMEN PROTEGIDO:****PLANTA DEL VOLUMEN PROTEGIDO Y ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

Localización de la Casa Rural en la calificación E/EL-4 correspondiente al Parque Urbano del Plan Parcial NPR-7 "Quatre Carreres"

**USO DE SUBSUELO:**

No Permitido

**USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS**

**Calificación del Uso según PGOU:** Servicio Público Sócio-cultural (DSC)

**Usos definidos en la Calificación:**

Actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en instalaciones como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

**CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES:**

Se protegerán los aspectos tipológicos e incluso morfológicos de su arquitectura, conservando los volúmenes preexistentes básicos. La sistemática para posibles intervenciones de saneamiento, conservación e incluso ampliación del edificio vendrá regulada por el nivel 3 de protección de las normas del Plan General de Valencia.