

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA
DE “PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE”**

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA
SOBRE PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE**

SEPTIEMBRE 2020

Proponente: AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA
“PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE”**

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA
SOBRE PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE**

FASE	VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
PROPONENTE	AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA
EQUIPO REDACTOR	AIC EQUIP S.L.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - 4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
5. TRAMITACIÓN

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

A) NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA DE
"PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**



A) MEMORIA INFORMATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento es promovido por el Ayuntamiento de València, que encarga su redacción a AIC EQUIP SL, por medio de sus profesionales.

El equipo redactor de AIC EQUIP SL, responsable de la elaboración del documento, ha sido dirigido fundamentalmente por los Arquitectos Juan Añón Gómez, colegiado nº 2.273 y Gabriel Doménech Bardisa, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.

El presente documento se corresponde con la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"** (en adelante MpPG).

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de modificar ciertos parámetros de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) de Plan General de Ordenación Urbana de València vigente (en adelante PGOU) en el ámbito de "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE".

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la MpPG es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R, revisión vigente desde 31 de octubre de 2015).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de València (en adelante PGOU), aprobado el 28 de diciembre de 1988, así como sus posteriores modificaciones.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.

Otra legislación aplicable para la MpPG es la siguiente:

- Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de protección contra incendios con entrada en vigor 29 de marzo de 2006.

3. ANTECEDENTES

Se toma como referencia el documento que el Ayuntamiento de València aprobó el 27 de enero de 2003 sobre "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE" publicado en BOP nº61 el 13 de marzo de 2003, que modifica el PGOU, aprobado el 28 de diciembre de 1988, en el ámbito de definición de "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE".

4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en la LOTUP, con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias

La Disposición Transitoria Tercera establece:

"Ejecución de los planes:

1. *Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven (...)."*

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación la LOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo

63 de la LOTUP "Modificación de los planes y programas", establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento previsto en dicha ley.

Una vez realizada la fase ambiental, con las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, finalizada esta por el procedimiento simplificado con un Informe Ambiental y Territorial (IATE), se tramitarán de acuerdo con el capítulo III:

- Información pública, y consulta a los organismos y/o entidades suministradoras afectados, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas en el art. 53.2. de la LOTUP.
- Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, se someterán a información pública por el plazo de 20 días.
- Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento. El acuerdo de aprobación definitiva junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el BOP.

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.5 de la LOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 de la LOTUP, sobre "determinaciones de la ordenación pormenorizada".

La presente propuesta de MpPG incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes.

Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 39 de la LOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos, y documentos con eficacia normativa).

5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de modificación es muy reducido, afectando solo al uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) recogido en la Modificación vigente del PGOU de «Piezas habitables bajo rasante» de 27 de enero de 2003 en relación con lo previsto en los artículos 5.45, piezas habitables bajo rasante, y 5.69, condiciones de las piezas habitables, donde se establecen las determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasantes en los supuestos de aplicación y en las condiciones definidas por la Modificación citada:

La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:

- Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).
- Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).
- Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).

6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La MpPG tiene por objeto la modificación de determinados artículos de las NNUU del PGOU para la definición de «Piezas habitables bajo rasante» ya modificadas el 27 de enero de 2003. La MpPG se circunscribe a la necesidad de revisión de esta Modificación Puntual previamente aprobada teniendo en cuenta que su definición venía condicionada a las condiciones de evacuación establecidas por la Normativa de protección contra incendios vigente en su día, de rango superior, y que en actualidad se ha modificado.

La modificación resulta de interés general al municipio ya que permite actualizar las condiciones particulares de las NNUU a la normativa vigente de aplicación de rango superior en cada caso, y en este en particular, la matización de ciertos parámetros para la autorización de piezas habitables bajo rasante en edificios con uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) de manera, que este uso pueda implantarse en la ciudad consolidada tanto en edificios rehabilitados como de nueva planta.

En la fecha de aprobación de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia de «Piezas habitables bajo rasante», de 27 de enero de 2003, la normativa de protección contra incendios, de rango superior era Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios. Con fecha de 29 de marzo de 2006 entra en vigor el Código Técnico de la Edificación, y su Documento Básico de Protección Contra Incendios (CTE DB SI en adelante) como Normativa de rango superior que sustituye la NBE-CPI-96. Se considera que las condiciones actuales de la MpPG se deben adecuar a la Normativa de protección contra incendios vigente, el actual CTE DB SI.

València, septiembre 2020

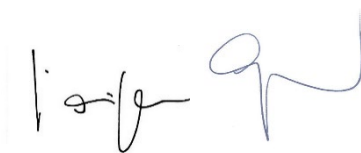
EL EQUIPO REDACTOR

AIC EQUIP, S.L.

Arquitectos

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa



B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - 4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
5. TRAMITACIÓN

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente MpPG de planeamiento tiene como finalidad los objetivos descritos en el apartado 6 de la memoria Informativa. Se modifican, para cumplir los objetivos de esta modificación puntual, algunas determinaciones de la Modificación del PGOU vigente. Por tanto, en cuanto a su contenido, este documento de modificación puntual es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL

El objeto se circunscribe a la modificación de ciertos artículos de las normas urbanísticas del PGOU vigente para PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad o el aprovechamiento en general. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo. No hay alteración del uso dominante, compatible e incompatible en las zonas establecidas a la que afecta esta modificación.

El objeto de toda modificación de planeamiento responde básicamente a la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a los nuevos marcos normativos de rango superior que concurren en cada momento, siendo la presente propuesta una modificación puntual que supone la alteración y/o modificación de algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en el plan general objeto de modificación, sino en matizaciones de aspectos puntuales, en concreto para PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE.

La modificación resulta de interés general al municipio ya que permite actualizar las condiciones particulares de las NNUU a la normativa vigente de aplicación de rango superior en cada caso, y en este en particular, la matización de ciertos parámetros para la autorización de piezas habitables bajo rasante en edificios con uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) de manera, que este uso pueda implantarse en la ciudad consolidada tanto en edificios rehabilitados como de nueva planta.

En definitiva, con estas modificaciones puntuales de las NNUU **exclusivamente en PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE se pretende regular adecuadamente las condiciones de edificación, permitiendo materializar la edificabilidad bajo rasante**, actualmente no consumida, dentro de los límites de ocupación que permite la normativa de rango superior vigente, a la vez, obtener un incremento de superficie de los usos permitidos bajo rasante, y por tanto sin afeción en la edificabilidad.

Se considera así justificado que la presente modificación sirve a los intereses generales del municipio de València (art. 4.1, párrafo segundo, del TRLSRU).

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 6 de la Memoria Informativa, los criterios sobre los que se ha formulado la presente MpPG pretenden, adecuar y actualizar las determinaciones de la MpPG en PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE a la Normativa vigente de rango superior.

El PGOU de Valencia en su modificación "Piezas habitables bajo rasante" aprobada de 27 de enero de 2003 establece en el punto 3ºb) condición:

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle.

Esta condición de altura de suelo viene directamente relacionada con el Art.5.1 de la **Norma básica de la edificación NBE-CPI-96** sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, vigente de en la fecha de aprobación, que define:

NTE-CPI 96 Art. 5 Restricciones a la ocupación

5.1 Aquellas zonas en las que todos los recorridos de evacuación precisen salvar en sentido ascendente una altura mayor que 4 m, bien en la totalidad del recorrido de evacuación hasta el espacio exterior, o bien en alguno de sus tramos, no podrán destinarse a permanencia habitual de personas, salvo cuando éstas estén vinculadas a puestos de trabajo destinados a mantenimiento o a control de servicios.

A su vez, el punto 6º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU establece que se han de cumplir y prevalecerán las medidas de protección contra incendios de la Normativa vigente:

*6.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, **actualmente vigentes o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en los artículos 5º, 6º y 7º de la NBE-CPI-96.**»*

Teniendo en consideración que el 29 de marzo de 2006 entra en vigor El Código Técnico de la Edificación, y su Documento Básico de Protección Contra Incendios (CTE DB SI en adelante) como Normativa de rango superior que sustituye la NBE-CPI-96, como el propio punto 6º de la Modificación PGOU "Piezas habitables bajo rasante" indica, se considera que las restricciones de la ocupación se deben de adecuar a la normativa de protección contra incendios vigente, el actual CTE DB SI.

En su definición de **Recorridos de evacuación**, excepto en el caso de los aparcamientos, de las zonas de ocupación nula y de las zonas ocupadas únicamente por personal de mantenimiento o de control de servicios, el CTE DB SI establece como máxima la altura de evacuación hasta la salida al espacio exterior seguro según los Usos:

Uso previsto y zona	Máxima altura salvada	
	Hasta una salida de planta	Hasta el espacio exterior seguro
En general, exceptuando los casos que se indican a continuación.	4 m	6 m
Hospitalario, en zonas de hospitalización o tratamiento intensivo Docente, escuela infantil o enseñanza primaria	1 m ⁽¹⁾	2 m ⁽¹⁾

⁽¹⁾ No se limita en zonas de tratamiento intensivo con radioterapia.

Cuando se cumplen las condiciones de salida al *Espacio exterior seguro* definido por el CTE DB SI se establece como máxima altura de evacuación ascendente 6m en general exceptuando los casos indicados.

Por lo mencionado anteriormente, se considera que la cota de pavimento de suelo de las piezas habitables en sótano no debe exceder en ningún caso de la cota -6 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle, siempre que el *Espacio exterior seguro* se encuentre a dicha cota de referencia o rasante de la calle, según lo indicado en el CTE DB SI.

Por otro lado, el punto 3º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU establece para las piezas habitables siguientes condiciones:

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior (artículo 5.75), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.*
- b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,*
- c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.*
- d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre.*

La Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU, en su punto 1º define la autorización de piezas habitables bajo rasante para los siguientes usos:

- 1.º La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:*
 - *Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).*
 - *Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).*
 - *Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).*

El Artículo 5.69 del PGOU prevé las excepciones para las piezas habitables:

Artículo 5.69.- Condiciones de las Piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de

la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Teniendo en consideración que en los usos autorizados del punto 1º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU (*Tho.1, Tre, Dec*) se realizan con frecuencia las actividades que no precisan necesidad de iluminación y ventilación natural se considera necesario incluir esa excepción ya definida en el Art. 5.69 del PGOU a las condiciones de las piezas habitables bajo rasante.

Esta excepción ya tiene sus antecedentes normativos dentro de la Modificación del Plan Especial Nuevo Hospital La Fe aprobado el 11 de noviembre de 2004, en el Artículo 3bis:

Artículo 3bis – Usos bajo rasante

Se autoriza la existencia de piezas habitables en sótano, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- 1. En aquellas unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejan o hagan obligatoria su ubicación en dicha zona (búnkeres de radioterapia y braquiterapia, así como locales y despachos vinculados con ellos, etc.)*
- 2. En aquellos espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes, profesionales sanitarios o público en general (cocinas, lencería, almacén general, almacén de farmacia, almacén del bloque quirúrgico, archivo de documentación clínica, central de mantenimiento, animalario, sala blanca de farmacia, así como locales y despachos vinculados con ellos, etc.)*
- 3. En ningún caso los recorridos de evacuación precisarán salvar una altura mayor de 4m hasta la salida de planta, ni 6m hasta el espacio exterior seguro según establece la normativa vigente en materia de Protección contra incendios (CTE DB SI).*
- 4. Las zonas de radioterapia y braquiterapia podrán incorporar locales para el tratamiento intensivo de pacientes, sin que su número exceda de 5 en cada caso.*
- 5. Estas piezas habitables en sótano dispondrán en todo caso de instalaciones de ventilación y/o acondicionamiento de aire, con las condiciones necesarias en cada caso, en función de su uso.*

De la misma manera que la pieza habitable bajo rasante en condiciones de cumplimiento de las exigencias de evacuación según la normativa vigente CTE DB SI se podría establecer en la cota -6m, se considera que la excepción definida en el Artículo 5.69 del PGOU basada en el carácter de la actividad que se desarrolla en la pieza habitable se debería poder aplicar a las piezas habitables bajo rasante en los usos autorizados, tal como ya se ha aplicado en la Modificación del Plan Especial Nuevo Hospital La Fe, pero con carácter normativo a nivel general.

3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia vigentes y en particular la modificación de la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia, de 27 de enero de 2003, que a su vez modificaba los artículos 5.45 *piezas habitables bajo rasante* y 5.69 *condiciones de las piezas habitables* del PGOU del 1989 tiene la finalidad de posibilitar la existencia de piezas habitables en sótano en los usos establecidos en la citada Modificación siempre que se cumplan las **condiciones de evacuación** establecidas por la Normativa vigente de protección contra incendios, en actualidad el CTE DB SI o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas. Así mismo la **excepción de las condiciones de**

ventilación e iluminación natural cuando el carácter de la propia actividad no las precise quedando resueltas con otros sistemas de adecuación ambiental.

En el presente apartado se establece relación de los artículos del PGOU que son objeto del presente documento y el alcance de su modificación.

Por lo expuesto se propone **modificar los artículos 2º, 3º y 6º de la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia**, quedando de la siguiente forma:

a) Modificación del Artículo 2º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:

La redacción previa a la modificación del artículo 2º es la siguiente:

2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.
- b) Su ubicación quedara limitada a la primera planta de sótano.

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.*
- b) Su ubicación será en la planta/s sótano admisibles de conformidad con lo establecido en estas normas.*

b) Modificación del Artículo 3º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:

La redacción previa a la modificación del artículo 3º es la siguiente:

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior (artículo 5.75), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.
- b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,
- c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 × 3 metros.
- d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre.

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores, salvo las excepciones que se establecen en estas normas que se aplicarán exclusivamente a los usos dotacionales con destino a equipamientos comunitarios de carácter público o privado destinados a usos educativo-culturales, deportivos-recreativos y sanitario-asistenciales.

c) Modificación del Artículo 4 de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:

Se renumera el orden de los artículos: el artículo 4º actual pasa a ser 6º y no se modifica su redacción y el 4º queda redactado de la manera siguiente:

4.º Los locales para tener la consideración de local exterior deberán tener al menos un hueco practicable a patio descubierto o a espacio libre, público o privado accesible desde vía pública. En cualquiera de los casos, la evacuación del edificio se realizará en las condiciones establecidas en la norma básica de la edificación CTE DB SI, o la normativa que alcanzara su vigencia con posterioridad sustituyendo a esta, así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado.

Las características de los patios o espacios libres privados cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior o interior (artículo 5.75 o 5.73 respectivamente), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o de los diferentes locales que se dispongan, salvo cuando su geometría y alineaciones vengam condicionadas por su grado de protección.

b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota- 6 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,

c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.

d) Modificación del Artículo 5 de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:

Se renumera el orden de los artículos: el artículo 5º actual pasa a ser 7º y no se modifica su redacción y el 5º queda redactado de la manera siguiente:

5.º En el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado, se establecen como excepción a la obligatoriedad de cumplimiento de condiciones para su consideración exterior aquellos locales que por razón de la actividad que en ellos se desarrolle no sea necesario o conveniente la apertura de huecos al exterior tales como:

Unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejen o hagan obligada su ubicación en dicha zona (búnkeres de Radioterapia y Braquiterapia, unidades de Medicina Nuclear, unidades de radiodiagnóstico por imagen, quirófanos, etc., así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).

Espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes y público en general y sean utilizados con carácter puntual por el personal de mantenimiento, de servicios o sanitario (Cocinas, Lencería, Almacén General, Almacén de Farmacia, Almacén del bloque Quirúrgico,

Archivo de documentación clínica, Central de Mantenimiento, Animalario, Salas blancas de Farmacia, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).

Locales que por su propia función no precisan de la existencia de huecos abiertos directos al exterior (sala de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, consultas médicas y locales de apoyo vinculados y/o colindantes a espacios de trabajo o salas de espera que den a un espacio exterior...)

En todo caso estos locales deberán disponer de instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire, con las características necesarias en cada caso en función de su uso, además de cumplir la normativa de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios.

e) **Modificación del Artículo 6 de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

La redacción previa a la modificación del artículo 6º es la siguiente:

6.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características

El artículo 6º anterior queda reenumerado como 8º y quedará redactado de la manera siguiente:

8.º *En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación CTE DB SI sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que con posterioridad sustituyan a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en dicho Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (CTE DB SI).*

4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)

El artículo 63.3 de la LOTUP, que se refiere con carácter general a las modificaciones de los planes, señala lo siguiente:

"3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley."

La LOTUP, en su anexo IV, apartado 8, establece también:

"8. Modificaciones de planes.

8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 (...)"

Dado que el alcance de la presente modificación puntual no supone un incremento del aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente, no se ven alterados los estándares dotacionales.

5. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente MpPG se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP:

"Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

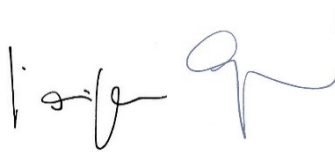
València, septiembre 2020

EL EQUIPO REDACTOR
AICEQUIP, S.L.

Arquitectos

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa



DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA EN
PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**



**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA
SOBRE PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE**

A) NORMAS URBANÍSTICAS



El presente documento es un refundido de la Modificación del PGOU de «Piezas habitables bajo rasante», aprobada mediante resolución del Conseller en fecha de 27 de enero de 2003, y la presente modificación puntual de dichas condiciones, en relación con lo previsto en los artículos 5.45, piezas habitables bajo rasante, y 5.69, condiciones de las piezas habitables. En el presente documento se establecen las determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasante en los supuestos de aplicación y en las condiciones definidas por la presente:

1.º La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:

- Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).
- Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).
- Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec)

2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.
- b) Su ubicación será en la planta/s sótano admisibles de conformidad con lo establecido en estas normas.

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores, salvo las excepciones que se establecen en estas normas que se aplicarán exclusivamente a los usos dotacionales con destino a equipamientos comunitarios de carácter público o privado destinados a usos educativo-culturales, deportivos-recreativos y sanitario-asistenciales.

4.º Los locales para tener la consideración de local exterior deberán tener al menos un hueco practicable a patio descubierto o a espacio libre, público o privado accesible desde vía pública. En cualquiera de los casos, la evacuación del edificio se realizará en las condiciones establecidas en la norma básica de la edificación CTE DB SI, o la normativa que alcanzara su vigencia con posterioridad sustituyendo a esta, así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado.

Las características de los patios o espacios libres privados cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior o interior (artículo 5.75 o 5.73 respectivamente), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o de los diferentes locales que se dispongan, salvo cuando su geometría y alineaciones vengan condicionadas por su grado de protección.
- b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota- 6 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,
- c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.

5.º En el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado, se establecen como excepción a la obligatoriedad de cumplimiento de condiciones para su consideración exterior aquellos locales que por razón de la actividad que en ellos se desarrolle no sea necesario o conveniente la apertura de huecos al exterior tales como:

- Unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejen o hagan obligada su ubicación en dicha zona (búnkeres de Radioterapia y Braquiterapia, unidades de Medicina Nuclear, unidades de radiodiagnóstico por imagen, quirófanos, etc., así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).
- Espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes y público en general y sean utilizados con carácter puntual por el personal de mantenimiento, de servicios o sanitario (Cocinas, Lencería, Almacén General, Almacén de Farmacia, Almacén del bloque Quirúrgico, Archivo de documentación clínica, Central de Mantenimiento, Animalario, Salas blancas de Farmacia, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).
- Locales que por su propia función no precisan de la existencia de huecos abiertos directos al exterior (sala de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, consultas médicas y locales de apoyo vinculados y/o colindantes a espacios de trabajo o salas de espera que den a un espacio exterior...)
- En todo caso estos locales deberán disponer de instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire, con las características necesarias en cada caso en función de su uso, además de cumplir la normativa de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios.

6.º La superficie construida de las piezas habitables que se autoricen bajo rasante computará como tal a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos exigida.

7.º Caso de contradicción entre las determinaciones establecidas por las ordenanzas generales de la edificación o por las particulares de cada zona de calificación urbanística contenidas en los títulos quinto y sexto de las normas urbanísticas y las específicas contenidas en el apartado tercero de esta disposición adicional, aquéllas tendrán carácter prevalente sobre éstas

8.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación CTE DB SI sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que con posterioridad sustituyan a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en dicho Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (CTE DB SI).

València, septiembre de 2020

EL EQUIPO REDACTOR

AIC EQUIP, S.L.

Arquitectos

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa