

dentro de viviendas unifamiliares aisladas: Cocheras no cerradas, pérgolas, paellers, barbacoas, lavaderos, tendedores, duchas o similares, piscinas enterradas o semienterradas, quedando prohibidas las cocheras cerradas, porches, piscinas sobre la rasante del terreno, frontones y pistas de tenis, las cuales sólo podrán realizarse en el espacio de ocupación de la edificación, con las debidas precauciones en el caso de adosarse al lindero en relación a la emisión de humos de barbacoas y paellers y humedades de piscinas y similares respecto del colindante.

2. La normativa a aplicar a las construcciones auxiliares permitidas en el espacio de retiro obligatorio serán las especificadas en el apartado e) del artículo 3.3.2., construcciones auxiliares dentro de las viviendas unifamiliares aisladas.

f) Modo de medir el volumen y otras características.—Se aplicará lo establecido en el apartado g) del artículo 3.3.2., modo de medir el volumen y otras características de viviendas unifamiliares aisladas.

### 3.3.4. Vivienda plurifamiliar.

a) Carácter.—Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) Tipología.—La tipología permitida es la de bloques exentos con carácter plurifamiliar, permitiéndose las de vivienda unifamiliar adosada y aislada.

c) Usos.—Los indicados en las normas de carácter general.

d) Condiciones de la edificación.

— Superficie parcela mínima: 450 metros cuadrados.

— Densidad: 1 Viv./120 metros cuadrados.

— Fachada parcela mínima: 18 m.

— Diámetro del círculo inscribible en parcela: 16 m.

### 3.3.7.2. Parque deportivo.

3.3.7.2.1. Definición y carácter.—Comprende el uso deportivo o similar, teniendo el carácter de dominio y uso público.

3.3.7.2.2. Condiciones de volumen.

— Ocupación máxima: La derivada del retiro a viales.

— Retiro a viales: 3 m. (sólo cuerpos edificación y estructuras como frontones).

— Obligatoriedad tratamiento fachadas: Sí.

— Altura cornisa: 9 m.

— Alturas; II plantas.

— Edificabilidad: 1 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

### 3.3.7.2.3. Socio-cultural.

3.3.7.2.3.1. Definición y carácter.—Comprende el uso socio-cultural o similar, teniendo carácter de dominio y uso público.

3.3.7.2.3.2. Condiciones de volumen.

— Ocupación máxima: La derivada del retiro a viales.

— Retiro a viales: 3 m.

— Retiro a lindes: No.

— Posibilidad retranqueo a lindes: Sí, mínimo 3 m. en caso de apertura de huecos a lindes.

— Obligatoriedad tratamiento fachadas: Sí.

— Altura cornisa: 9 m.

— Semisótano: Sí, 1,5 emergente.

— Altura: II plantas.

— Edificabilidad: 1,25 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

### 3.3.8. Infraestructura: Centro de transformación.

3.3.8.1. Definición y carácter.—Podrá colocarse en cualquier superficie, a excepción de la red viaria, sendas peatonales, aparcamientos y áreas de juego y recreo para niños.

3.3.8.2. Condiciones de volumen.

— Separación a lindes: 3 m.

— Altura de cornisa: 7 m.; en caso de torreta de entronque, la necesaria.

— Altura: I planta.

3.3.9. Red viaria, sendas peatonales y aparcamientos.—Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano de zonificación, organizados para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas, previstos en aquel, así como la red peatonal y las zonas de aparcamiento.

Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación. El único uso permitido será el de tráfico rodado y peatonal y aparcamiento.

4. Gestión urbanística.—La gestión urbanística se realizará según lo indicado en el plan de etapas, dividiéndose el sector en una única unidad de ejecución para su posterior desarrollo por el sistema de compensación y estando constituida la junta de compensación por tratarse estas ordenanzas de una modificación de plan, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación en lo que al aprovechamiento medio se refiere y participación de sistemas generales se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 2, del real decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Gandía, a julio de mil novecientos noventa y dos.—El ingeniero de caminos, Rafael Femenía de Sierra, colegiado 6.617.

6325

## Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia Servicio de Planeamiento

*Amuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre publicación de la modificación-adaptación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.*

### ANUNCIO

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia relativa a la adaptación de las normas urbanísticas que a continuación se transcribe, en cumplimiento del artículo 70.2 de la ley 7/85, fue aprobada definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 14 de diciembre de 1994, «D. O. G. V.» de 7 de febrero de 1994, excepto en el punto referido a la modificación del artículo 5.127. Dotación de aparcamientos, cuya aprobación definitiva quedó suspendida.

Valencia, a diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y cuatro.—El secretario general, P. D., firma ilegible.

La presente modificación se formula a fin de adaptar las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/91, así como a la norma básica de la edificación NBE-CPI-91 de condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Asimismo, se aprovecha para incluir algunas interpretaciones aclaratorias, que han ido surgiendo en la aplicación del plan.

Artículo 3.58.d). Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.—Deberá cumplirse con la vigente Ordenanza de Limpieza del Ayuntamiento de Valencia.

Artículo 5.42. Altura libre de planta.

— Apartado 3: Por divergencia con HD/91, se remite este apartado a dicha norma artículo 2.4.: «La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10 por ciento de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m.»

— Apartados 4 y 5: Debe añadirse:

Se entiende por distancia de suelo a techo la distancia de cara superior del pavimento terminado de una planta a la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Artículo 5.46. Construcciones por encima de la altura.

— Apartado 1.a): Se redacta este apartado en los siguientes términos.—Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 m. por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 65 por ciento (sesenta y cinco por ciento).

De realizarse áticos se tomará como referencia para dichos planos, las aristas del plano superior del forjado de techo del ático con sus fachadas.

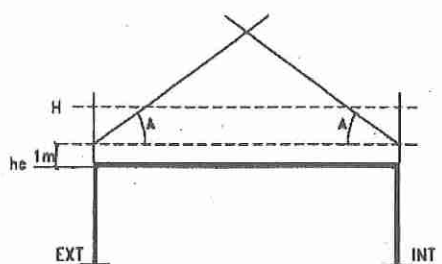
Cuando habla de patios, se entiende que se refiere al patio interior de manzana, no los patios de luces o ventilación que pudiera tener el edificio.

— Apartado 1.b): Debe añadirse.—En el caso de las casetas de ascensores, existirá una holgura para su adaptación a la normativa específica correspondiente, que deberá justificarse técnicamente.

Artículo 5.48. Desvanes.—En relación con los artículos 6.19.5 y 6.25.5: «No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes»:

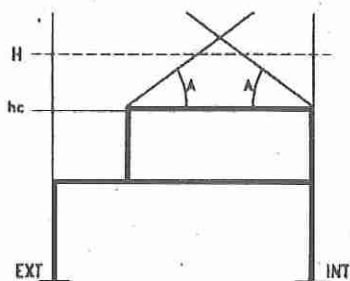
El plan general define la pieza habitable como aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. El aseo en sí mismo no es una pieza habitable, pero su existencia propicia la de éstas y no se concibe sin ellas.

Por tanto, en los desvanes en los que por ordenanzas no se permita la ubicación de piezas habitables, estarán prohibidos los aseos, incluso las instalaciones que permitan su posterior colocación.



Pendiente A = 65% hc = Altura cornisa  
H = Altura máxima permitida

SIN ATICO



Pendiente A = 65% hc = Altura cornisa  
H = Altura máxima permitida

CON ATICO

Artículo 5.74. Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.—Se estará a lo dispuesto en las normas HD/91 (artículos 1.11 y 2.12).

Artículo 5.78. Patios de ventilación interiores (piezas no habitables) en edificios de uso dominante residencial.—Se estará a lo dispuesto en las normas HD/91 (artículos 1.11 y 2.12).

Artículo 5.86. Circulación interior.—Se estará a lo dispuesto en las normas HD/91, apartados a) y b): CPI/91 y Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.87. Rampas peatonales.—Se estará a lo dispuesto en las normas de HD/91, CPI/91 y Normas para Accesibilidad, y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.89. Accesos comunes a las viviendas.

— Apartados 2, 3, 4, 6, 7, 8 y 9.—Se estará a lo dispuesto en las normas HD/91, CPI/91 y Normas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.90. Accesos interiores en las viviendas.—Se estará a lo dispuesto en las normas HD/91, CPI/91 y Normas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.92.2. Circulación interior en uso comercial.—Se estará a lo dispuesto en la norma CPI/91.

Artículo 5.94.1. Accesos comunes e interiores a locales de oficinas.—Este apartado queda redactado de la siguiente forma:

«Todos los accesos exteriores al propio local de oficinas y que sean de pública concurrencia tendrán una anchura de, al menos, 1,30 m».

Artículo 5.95. Aparatos elevadores.

— Apartado 3.—Se aclara que las competencias sobre la materia de este apartado son de la Conselleria de Industria y no del Ayuntamiento.

— Apartados 4, 5 y 6.—Se estará a lo dispuesto en las normas HD/91, CPI/91 y Normas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.97.—Prevención de incendios.—Cambiar CPI-82 por CPI vigente.

Artículo 5.113. Cuarto de contadores y controles.—Se aclara que el local a que se refiere el artículo será aquel recinto que cumpla con las condiciones impuestas por la reglamentación específica y, en su caso, la compañía suministradora.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas.—Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas (HD/91), las que regulan estas condiciones, debiendo los instrumentos urbanísticos incluirlas.

C) Aseos.—Se añade la siguiente aclaración: Las dotaciones mínimas de aseos se exigirán en el momento de solicitar la licencia de actividad o la licencia de obras de reforma (para adecuarlo a alguna actividad).

La superficie que sirve como parámetro para deducir el número de aseos y elementos sanitarios debe ser la útil para el público, descontando los elementos de servicio (almacén, cocina, servicios, barra, etc...).

Artículo 5.127. Dotación de aparcamientos.

— Apartado 3.a).—En estos casos, se exime de la obligación de reserva de plazas de aparcamiento, por la dificultad que suponen las limitadas dimensiones de la parcela.

— Apartado 3.b).—Se entiende que el número de plazas será el que efectivamente quepa en estos dos niveles (no el 50 por ciento de la dotación), según el artículo 5.128.1.

En casos excepcionales, debidamente justificados, por grave dificultad técnica podrá minorarse la dotación a la capacidad de un sólo nivel.

Artículo 5.128. Plaza de aparcamiento.—Se remite este artículo a la Ordenanza Especial de Aparcamientos y a las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.129. Garajes y estacionamientos.

— Apartado 1.—Se remite la definición de garaje y estacionamiento a la Ordenanza Especial de Aparcamientos.

Artículo 5.137. Dotación de aparcamientos para minusválidos.—Se estará a lo dispuesto en las Normas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 6.25.8. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la zona de edificación abierta.

— Este apartado se modifica en los siguientes términos:

«La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, será la misma de la planta baja de menor altura de las edificaciones colindantes con un mínimo de 3,60 m. y un máximo de 5,60 m.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas interbloques de edificación abierta, tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre propiedades de protección, con altura máxima de 2,20 m. (sobre el plano superior del forjado de techo), que no podrán ser macizos, por tanto deberán tener un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc).
- c) Una capa de tierra de espesor suficiente cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- d) 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. Deberán estar como mínimo a 5 m. de las alineaciones de fachada interior y no acusarse desde el exterior.

No se admiten cubiertas inclinadas en estas edificaciones, quedando las existentes en fuera de ordenación diferido, siempre y cuando el arranque de los cuchillos no supere los 8 m. de altura.

Tampoco se admitirá el uso aparcamiento sobre la cubierta de las edificaciones interbloques».

Artículo 6.55.4. Áreas y enclaves industriales.—Se incluirá un subapartado i) que diga:

i) «Las antiguas zonas de tolerancia industrial asumidas por el actual P. G. O. U., que forman parte de una manzana de edificios residenciales, tendrán la siguiente limitación en su altura de cornisa:

En la zona recayente a la edificación residencial, deberán enrasarse con los forjados de techo de las plantas bajas de dichas edificaciones como mínimo, en una distancia (medida desde la alineación interior de la edificación residencial o la establecida por el plan, si la existente no alcanza a ésta) igual a la diferencia de altura entre la altura de cornisa de la edificación industrial y el plano superior del forjado de techo de la planta baja de la edificación residencial».

Artículo 6.70. Condiciones de carácter general de los sistemas generales.

Apartado 1. Este apartado queda redactado de la siguiente forma.—Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos C. Caso de no señalarse en los planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.

Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en el plano C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedaran al descubierto como consecuencia de ello, deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto del sistema general.

Artículo 6.75. Condiciones de carácter generales de los sistemas locales.

— Apartado 1. Este apartado queda redactado de la siguiente forma.—Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos C. Caso de no señalarse en los planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.

Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en el plano C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedaran al descubierto como consecuencia de ello, deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto de dicho sistema local.

Artículos 6.9, 6.18, 6.24, 6.33 y 6.36. Condiciones de la parcela.

— Se aclara que: En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 6.76. Condiciones específicas para los sistemas locales.

— Apartado 3. Escolar.—Podrá haber consulta previa en materia de intervención en centros docentes existentes antes de la aprobación del P. G. O. U. y/o de la aprobación del real decreto 1.004/91, en los siguientes términos:

1. Los interesados recabarán dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo para que precise la posibilidad de conceder licencia de intervención, obviando alguna de las condiciones impuestas en el artículo 6.76.3 hasta el límite que se contempla en el apartado 2, con los requisitos siguientes:

a) Deberá justificarse documentalmente que el colegio entró en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del P. G. O. U. y/o el real decreto 1.004/91.

b) Deberá justificarse documentalmente la imposibilidad de cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos por la legislación vigente en materia educativa, con las instalaciones actuales del centro.

c) Deberá aportar resolución de la Dirección de Centros Escolares, sobre la adecuación de las edificaciones propuestas a los requisitos mínimos que, en cuanto a instalaciones, señala la legislación vigente para las distintas enseñanzas (artículo 6.º real decreto 332/1992 sobre autorización de centros docentes privados, para impartir enseñanzas de régimen general no universitarias).

d) No deberá incurrir en situación de fuera de ordenación sustantivo, tal y como se define en la disposición transitoria novena de las N. U.

2. El límite máximo permitido se fijará en los siguientes parámetros:

— Coeficiente ocupación de parcela: 50 por ciento.

— Coeficiente edificabilidad neta: 2,2 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>s

— Número máximo de plantas: 6.

3. La consulta se instará acompañando justificantes administrativos de los requisitos del punto 1 y anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar, así como del estado actual del edificio.

El dictamen será evacuado con el visto bueno del alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

4. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron».

Valencia, a diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y cuatro.—El secretario general, P. D., firma ilegible.