

## 5.- ORDENANZAS

### 5.1.- GENERALIDADES

#### 5.1.1.- SIGNIFICADO Y AMBITO DE APLICACION.

El presente Plan Parcial se redacta para desarrollar suelo clasificado como apto para urbanizar en aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca, de Junio de 1966 y el Real Decreto 16/81 sobre Adaptación y Revisión de los Planes Generales, sobre el ámbito definido en el Plano Parcelario.

#### 5.1.2.- OBJETO.

El objeto del Plan Parcial es la ordenación urbanística del ámbito señalado en el artículo anterior, con el alcance establecido en el artº 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### 5.1.3.- VIGENCIA.

Este Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vinculará tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse a través de las Modificaciones del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990

El Secretario



#### 5.1.4.- DE LA DOCUMENTACION.

Son documentos integrantes del Plan:

- a) La Memoria Justificativa.
- b) Los Planos de Ordenación.
- c) El Estudio Económico.
- d) Las Presentes Ordenanzas.

El resto de documentación del Plan, integrada por la Memoria Informativa, los Planos de Situación y Catastral tienen carácter informativo.

#### 5.2.- TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.

##### 5.2.1.- ALINEACIONES DE FACHADA.

Son Alineaciones de Fachada las líneas que determinan los límites de la ocupación de la edificación en planta, y por tanto la ubicación de las fachadas en Planta Baja.

##### 5.2.2.- ALINEACION EXTERIOR.

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 27 JUN. 1990



El Secretario,  


#### 5.2.3.- LINEA DE RASANTE.

Es la línea que establecida por este Plan, coincide con el perfil longitudinal del viario público en su acera.

#### 5.2.4.- DISTANCIA A LINDE.

Se entiende por distancia a linde, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida desde una recta perpendicular al propio linde.

#### 5.2.5.- RETRANQUEO.

Es la distancia entre la alineación exterior y la alineación de fachada medida sobre una recta perpendicular a aquella.

#### 5.2.6.- SUPERFICIE OCUPABLE.

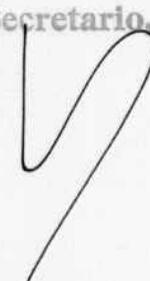
Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

#### 5.2.7.- COEFICIENTE DE OCUPACION.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990



El Secretario.  


#### 5.2.8.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante.

#### 5.2.9.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA.

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el conjunto de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso público, los elementos ornamentales en cubierta la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso las terrazas y los elementos de acceso a cubiertas.

#### 5.2.10.- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio, excluidos los sótanos y semi-sótanos.

#### 5.2.11.- SUPERFICIE UTIL.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con: el exterior, otras piezas o locales del edificio, otros edificios.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990

El Secretario,



Es superficie útil de una planta o de un edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles, de las piezas o locales, que integran una planta o la totalidad del edificio.

No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1'5 m.

#### 5.2.12.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de parcela.

#### 5.2.13.- ALTURA DE CONRNISA.

Es la distancia que se mide desde la rasante de la calle hasta la intersección que forma la cara inferior del último forjado con el plomo de la fachada del edificio.

#### 5.2.14.- NUMERO DE PLANTAS.

Es el número de plantas por encima de la rasante incluida la baja.

#### 5.2.15.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Se entiende por tal la distancia vertical entre dos forjados.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990



El Secretario

V

#### 5.2.16.- PLANTA DE SEMISOTANO.

Es aquella en la que 1 m. como máximo de su altura libre sobresale de la línea de rasante.

#### 5.2.17.- PLANTA DE SONTANO.

Es aquella en la que su altura libre se encuentra en su totalidad por debajo de la línea de rasante.

#### 5.2.18.- CUERPO SALIENTE.

Se entiende por cuerpo saliente aquella parte de la edificación que sobresaliendo de la línea de fachada está situada en plantas distintas a la baja y es de utilización directa por las personas.

### 5.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

#### 5.3.1.- CALIFICACION DEL SUELO.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, el área objeto de Planeamiento tiene la calificación de Residencial Ciudad Jardín.

Dadas las características de homogeneidad del sector, no se proponen subcalificaciones dentro del ámbito de este Plan Parcial, pasando directamente a la asignación pormenorizada de usos contenida en los planos y en estas Ordenanzas.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1980  
  
El Secretario,

### 5.3.2.- CARGAS.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan, deberán ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento:

- los terrenos destinados a viales por este Plan.
- las parcelas destinadas a espacios libres de uso público.
- las parcelas destinadas a equipamiento educativo (EGB) público.
- las parcelas sobre las que poder construir el 10% de la superficie edificable del Plan, que se concreta en la parcela nº 4 de 4.100 m<sup>2</sup>., sobre la que se pueden edificar 2.250 m<sup>2</sup>.

Igualmente, los propietarios de las parcelas incluidas en el Plan, deberán sufragar el coste de las obras de urbanización que se deduzcan del proyecto correspondiente, en los términos establecidos en los demás documentos de este Plan.

### 5.3.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Será obligatoria la aprobación de un Estudio de Detalle previo a la obtención de la Licencia de Edificación en los siguientes supuestos:

- Cuando se pretenda consumir una parte inferior al 70% de la edificabilidad correspondiente a una parcela.
- Cuando se pretenda agrupar edificabilidades de varias parcelas como consecuencia de la agrupación de las parcelas.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990  
El Secretario,



#### 5.3.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es materializar la ejecución de:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
- Redes de distribución de agua potable, de riego e hidratantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Se establece como obligatorio la tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización que abarque la totalidad del ámbito del Plan Parcial, el cual contendrá además de los documentos establecidos en el artº 69 del Reglamento de Planeamiento, un plan de desarrollo de las fases de su ejecución.

#### 5.3.5.- PARCELACION.

##### 5.3.5.1.- Configuración y características:

La parcelación propuesta por el Plan es la grafizada en el Plano de Ordenación, la cual sólo podrá ser modificada como consecuencia y en las condiciones que se establecen para los Estudios de Detalle.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990



A handwritten signature in black ink, appearing to read "V" or "VJ".

5.3.5.2.- Superficie Mínima:

La superficie mínima de las parcelas se establece en 2.500 m<sup>2</sup>.

5.3.5.3.- Agrupación de Parcelas:

Las parcelas definidas en el plano de ordenación podrán agruparse, en tal caso, la edificabilidad de la parcela resultante será igual o menor que la suma de las asignadas por este Plan.

5.3.5.4.- Segregación de parcelas:

Las parcelas definidas por este plan podrán segregarse cumpliendo la condición de parcela mínima, si como consecuencia de un Estudio de Detalle se ordenarán edificaciones que así lo requiriesen. En cualquier caso las nuevas parcelas deberán recaer necesariamente a un vial público y sus lindes laterales serán perpendiculares al mismo.

5.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

5.4.1.- EDIFICABILIDAD.

A cada una de las parcelas actuales se asigna la siguiente edificabilidad:

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990



El Secretario,

*[Handwritten signature]*

<u>Parcela nº</u>	<u>m2 edificables</u>
1	8.395 m2.
2	2.965 m2.
3	8.890 m2.
4	2.250 m2.
TOTAL	22.500 m2.

La parcela nº 5, destinada a usos docentes tendrá una edificabilidad máxima de 4.000 m2.

A los servicios de interés público y social se les otorgará una edificabilidad de 500 m2.

#### 5.4.2.- OCUPACION.

La ocupación en planta de la edificación en cada parcela será, como máximo del 40% de la superficie de parcela. El suelo no ocupado por la edificación tendrá la consideración de superficie libre de parcela.

#### 5.4.3.- TIPOS DE EDIFICACION.

En cada parcela se podrán desarrollar soluciones de vivienda en hilera, pareadas o aisladas.

El proyecto básico o de ejecución necesario para la obtención de licencia será único por parcela y contendrá toda la edificación a ejecutar en la misma.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990



El Secretario

V

En el supuesto en que no se quisiera consumir la totalidad de edificabilidad que corresponde a una parcela en un único proyecto, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes que correspondan a cada fase que se quiera desarrollar.

#### 5.4.4.- ALTURAS Y N° DE PLANTAS.

La altura máxima de cornisa para la edificación será de 7 m.

El nº de plantas máximo será de dos sobre rasante.

Por encima de la altura de cornisa podrán existir los faldones de cubierta, o los remates de escalera necesarios en el caso en que las cubiertas fuesen planas.

#### 5.4.5.- ALINEACIONES.

El Plano de Ordenación nº 1 señala las alineaciones exteriores.

La ubicación de la edificación en el interior de cada parcela (alineación de fachada) se materializará, cumpliendo las determinaciones de estas ordenanzas, con el Proyecto Básico o de Ejecución correspondiente, en el momento de la solicitud de licencia de edificación.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990

El Secretario,



A handwritten signature consisting of a stylized letter 'V' or 'J' with a horizontal stroke through it.

#### 5.4.6.- RETRANQUEO.

La línea de fachada podrá coincidir con la alineación exterior. En el supuesto en que se optase por retranquear la edificación, este retranqueo será como mínimo de 3 m., siendo el mismo para todas las viviendas que conforman una hilera.

#### 5.4.7.- SEPARACIONES LINDES.

La separación entre las edificaciones de cada parcela con los lindes laterales y traseros será como mínimo de 3 m., cuando existan luces en la línea de fachada, en el supuesto de no existir luces esta distancia podrá reducirse hasta 2 m..

#### 5.4.8.- VALLADO DE PARCELAS.

En el supuesto en que la alineación exterior no coincide con la línea de fachada, aquella podrá materializarse mediante una valla de altura no superior a 2 m., de los cuales 1 m. como máximo será de obra.

### 5.5.- USOS.

#### 5.5.1.- DEFINICION:

##### Residencial:

Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990



El Secretario,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J...".

**Comercial:**

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

**Docente:**

Comprende las actividades destinadas a la formación de las personas en sus diferentes niveles (EGB, preescolar, educación especial, educación física, etc....).

**Servicio Urbano:**

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos anejos a las infraestructuras.

**Espacio Libre:**

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrollados en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medio-ambientales.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990



El Secretario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. G.", positioned to the right of the circular stamp.

**Deportivo:**

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

**5.5.2.- ASIGNACION DE USOS.**

A las parcelas señaladas con los nº 1, 2, 3, 4, se les asigna el uso residencial, con las limitaciones de edificabilidad establecidas por este Plan.

La parcela señalada con el nº 5, se le asigna el uso docente.

Las parcelas señaladas con el nº 6 y 7 se le asignan los usos de espacio libre ajardinado.

La parcela señalada con el nº 8 , se la asigna el uso de servicios de interés público y social.

**5.6.- CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION.**

**5.6.1.- VIVIENDA EXTERIOR:**

Toda vivienda de este Plan deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos de dimensión no inferior a  $0'8 \times 1,20$  de una pieza habitable deberá recaer sobre alguno de los siguientes espacios:

- Vía Pública.
- Espacio Libre Público o Privado.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990

El Secretario,



#### 5.6.2.- PATIOS DE LUCES.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones de fachada se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

Los patios de luces deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Poder inscribir un círculo de diámetro 3 m..
- Tener una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.
- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

#### 5.6.3.- VENTILACION E ILLUMINACION.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie de iluminación y ventilación no inferior a 1/10 de la superficie útil de la pieza.

Los cuartos de baño y aseos podrán ventilarse mediante conductos homologados de ventilación forzada estática o dinámica.

#### 5.6.4.- PROTECCION CONTRA LAS CAIDAS.

Cualquier hueco practicado en los edificios, abierto directamente al exterior y los resalte de pavimento que puedan suponer riesgo de caídas, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 1 m..

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 17 JUN. 1990

El Secretario,



#### 5.6.5.- ACCESO A LAS EDIFICACIONES.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá permitir el acceso de vehículos de servicio de ambulancia y de extinción.

#### 5.6.6.- SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### 5.6.7.- ACCESOS A LAS VIVIENDAS.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos 201 cm. de altura y 82'5 cm. de anchura.

Las puertas de acceso a los cuartos de baño tendrán al menos 192 cm. de altura y 62,5 cm. de anchura.

Las puertas de acceso al resto de piezas de la vivienda tendrán al menos 192 cm. de altura y 72'5 cm. de anchura.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 85 cm., podrán admitirse estrechamientos de hasta 75 cm. siempre que su longitud no supere los 50 cm., y en ningún caso enfrentados a puertas.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de Ø'60 m..

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990

El Secretario,



Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990

El Secretario,



#### 5.6.8.- PREVENCION DE INCENDIOS.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro ámbito o rango del Estado.

Igualmente serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios si llegara a producirse.

#### 5.6.9.- DOTACION DE AGUA.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

#### 5.6.10.- DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general.

#### 5.6.11.- EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado, o por vertido

libre en la propia parcela, cuando se trate de edificaciones aisladas.

#### 5.6.12.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

El desagüe de las aguas residuales se hará mediante un sistema de recogida, con capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica, que las llevará al alcantarillado urbano.

#### 5.6.13.- PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.

Toda vivienda estará constituida, como mínimo, por las siguientes piezas:

- Estar-comedor, cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:
- Estar, cocina-comedor, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:
- Estar-comedor-cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo.

#### 5.6.14.- PARAMETROS MINIMOS DE LAS PIEZAS QUE COMPONEN LA VIVIENDA.

- 1.) Para las viviendas acogidas al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990





2.) Para el resto de viviendas de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup>. se estará a lo siguiente:

a) Estar:

Su superficie útil mínima vendrá en función del nº de dormitorios de que disponga la vivienda:

<u>Superficie útil mínima</u>	<u>Dormitorios</u>
12 m <sup>2</sup> .	1
14 m <sup>2</sup> .	2
16 m <sup>2</sup> .	3
18 m <sup>2</sup> .	4

b) Estar-comedor:

Su superficie útil mínima vendrá en función del nº de dormitorios de la vivienda:

<u>Superficie útil mínima</u>	<u>Dormitorios</u>
14 m <sup>2</sup> .	1
16 m <sup>2</sup> .	2
18 m <sup>2</sup> .	3
22 m <sup>2</sup> .	4
26 m <sup>2</sup> .	5 ó más.

d) Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 5 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 1'60 m. de diámetro como mínimo.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990



El Secretario,

e) Cocina-comedor:

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 2'10 m. de diámetro como mínimo.

f) Dormitorio principal:

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse, como mínimo, una superficie libre rectangular de 2'60 x 2'80 m.

g) Dormitorio doble:

Tendrá una superficie útil mínima de 8 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse, como mínimo, una superficie libres rectangulares siguientes:

- Sup. libre rectangular de 2'40 x 2'60 m.
- Sup. libre rectangular de 1'90 x 4 m.

h) Dormitorio sencillo:

Tendrá una superficie útil de 6 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribirse, como mínimo, una superficie libre rectangular de 1'90 x 2 m.

i) Cuarto de aseo:

El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 3 m<sup>2</sup>. Estará compuesto, al menos, de un lavabo, una ducha o

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de 7 JUN. 1990



El Secretario,

bañera y un inodoro.

El acceso al cuarto de aseo de la vivienda, cuando ésta solo disponga de uno, no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio, salvo en apartamentos de un único dormitorio.

En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

#### 5.6.15.- APARCAMIENTO.

Con independencia de las plazas de aparcamiento público, se establece como obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990

El Secretario,



A handwritten signature in black ink, appearing to read "J", is written over the circular stamp.

ANEXO 1. SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL RESIDENCIAL	40.546 M2.
SUPERFICIE TOTAL ZONAS VERDES	6.585 M2.
SUPERFICIE TOTAL VIARIO	13.515 M2.
SUPERFICIE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	200 M2.
SUPERFICIE CESION DOCENTE	5.000 M2.
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	65.846 M2.

DETERMINACIONES P.G. DE TORRENTE

- 1- Cesión zonas verdes = 10% superficie total sector =  
6.584 m2.
- 2- Superficie total construida residencial = 22.500 m2.
- 3.- Cesión 10% aprovechamiento medio (parcela nº 4) =  
4.100 m2. sobre la que se puede edificar 2.250 m2.

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de - 7 JUN. 1990



El Secretario,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. Serrano", written over the circular stamp.

ANEXO 2. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
1	15.808	8.395 m <sup>2</sup> .
2	4.735	2.965 m <sup>2</sup> .
3	15.903	8.890 m <sup>2</sup> .
4	4.100	2.250 m <sup>2</sup> .
TOTAL		
RESIDENCIAL	40.546 M <sup>2</sup> .	22.500 M <sup>2</sup> .

Aprobado Definitivamente por  
el Pleno de -7 JUN. 1990



El Secretario,

\* \* \*

LOS ARQUITECTOS