



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 1 de octubre de 2010, previo haber expuesto al público mediante publicación de Edicto, en el DOCV nº 6.639, de fecha 24 de agosto de 2010 y en el Diario "Levante" de día 10 de agosto de 2010, habiéndose notificado individualizadamente la información al público a los Ayuntamientos de los Municipios colindantes. Igualmente se ha procedido a insertar el edicto en la página Web del Ayuntamiento en fecha 6 de agosto de 2010, así como el texto íntegro del documento iramitado.

Consta de memoria de 17 folios numerados, sellados y rubricados.

*Rafelbunyol, 4 de noviembre de 2010
El secretario*



MODIFICACIÓN Nº 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RAFELBUNYOL



AJUNTAMENT DE RAFELBUNYOL (VALÈNCIA)
AYUNTAMIENTO DE RAFELBUÑOL (VALENCIA)



PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1. ANTECEDENTES.

I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

I.4. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1. ANTECEDENTES

Las Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Rafelbunyol (en adelante NN.SS.), fue definitivamente aprobadas el 7 Noviembre 1995. Las NNSS fueron redactadas conforme a las prescripciones de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones establecida por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Posteriormente, bajo la potestad determinada por la legislación vigente y por las propias NNSS, se tramitan distintas modificaciones puntuales redactadas conforme a la Ley 6/1994 de 24 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (en adelante la LRAU) hasta la nºxx y las posteriores conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

En el presente documento, el Ayuntamiento de Rafelbunyol, bajo la potestad que le traslada la LUV, **tramita la Modificación Puntual número 11 de las NN.SS.** A tal fin presenta la documentación necesaria para la completa tramitación del instrumento de planeamiento objeto de la modificación que se llevará a cabo según procedimiento establecido para cada tipo de plan. El artículo 94.1 de la Ley Urbanística Valenciana traslada este procedimiento de la siguiente manera:

Artículo 94. Modificación de los Planes

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

Se comprueba que la modificación de las NNSS planteada se ajusta a las mismas, ya que se encuentra reglada en su artículo 3:

Artículo 3. Modificación de las normas Subsidiarias

La modificación supone la alteración puntual de alguno o algunos de sus elementos, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio ni nuevas calificaciones del suelo.

El efecto de la presente **Modificación Puntual es incluir una nueva redacción del artículo 66 de las NN.SS.** para regular de manera más concisa los aprovechamientos sobre altura de cornisa y para permitir elevar una altura sobre la permitida antes de la modificación en el uso residencial plurifamiliar en los sectores I y IV. Así, la presente propuesta de



planeamiento se revela **conveniente para evitar posibles interpretaciones del artículo 66** de las Normas Subsidiarias y además se encuentra territorialmente integrada con los preceptos legales en materia urbanística y ajustada al desarrollo de tipologías arquitectónicas más acordes con las necesidades actuales.

I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente propuesta de **Modificación Puntual** de las NN.SS. de planeamiento de Rafelbunyol, es un instrumento urbanístico que **únicamente incide sobre la ordenación pormenorizada** del ámbito afectado y que contiene la información y la justificación de las características urbanísticas y superficiales del ámbito modificado.

El ámbito de la Modificación Puntual es coincidente con el suelo urbano contenido en los sectores I y IV, ya que el artículo que se modifica se incluye en las Ordenanzas Generales de la Edificación, concretamente en su sección 2ª Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios, pero sólo será de aplicación en estos sectores. La Modificación responde a los condicionantes urbanísticos que se dan en el municipio y **sus objetivos genéricos son** los siguientes:

- **Optimizar el aprovechamiento** de la edificabilidad asignada a las manzanas sin necesidad de densificar excesivamente la edificación.
- **Favorecer la consolidación** del suelo desarrollado sin edificar, en los sectores I y IV.
- Establecer una **redacción concisa** del artículo 66 para eliminar la problemática que se ha presentado debido a las posibles interpretaciones de la redacción anterior.

Dichos sectores definidos en las NN.SS. de Rafelbunyol se encuentran en la actualidad completamente desarrollados en cuanto a la urbanización pero no se han consolidado. Este hecho es de destacar especialmente en el Sector I, ya que se ha mantenido en esta situación durante más de cinco años. La geometría y proporciones de las manzanas que configuran este sector junto con la profundidad edificable permitida (20 m) son tales que, para agotar la edificabilidad asignada, requieren una ocupación en planta muy alta.

Este hecho no permite la correcta implantación de tipologías de vivienda acordes con las necesidades y requerimientos actuales. Por tanto la nueva redacción del artículo 66 busca dar libertad en la distribución del aprovechamiento permitiendo construir una planta más (PB+III).



I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

La normativa básica aplicable a las NN.SS. objeto de modificación está constituida por:

- 1.- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- 2.- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).
- 3.- Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU).
- 4.- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- 4.1.- Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- 5.- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- 6.- Ley 18/2007, de 18 de Mayo, de Suelo..
- 7.- Orden de 8 de Marzo de 1.999, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes Urbanísticos o Territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana, respecto de la cartografía temática y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial.
- 8.- Orden de 15 de febrero de 2000, del Conseller de Obras Públicas y Transportes, por la que se amplían las cartografías temáticas declaradas de necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos o territoriales que se formulen en la Comunidad Valenciana, por la Orden de 8 de marzo de 1999 de esta conselleria.
- 9.- Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico de Rafelbunyol, aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 1995 (en adelante NN.SS.).

Se contempla la observancia de la normativa vigente en el periodo de la redacción y aprobación del Planeamiento General y las Modificaciones Puntuales más próximas. Esta Normativa esta constituida por:

- 10.- Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).
- 11.- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1.998, de 15 de Diciembre (RPCV).
- 12.- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de Abril de 1.999 (RZOU).



I.4.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

I.4.1.- Planeamiento urbanístico vigente.

En lo relativo a las bases de planeamiento de carácter general, nos debemos remitir a lo expuesto en la documentación constitutiva de las Normas Subsidiarias de Rafelbunyol, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 7 Noviembre 1995.

Las Normas Subsidiarias de Rafelbunyol establecen tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

El suelo del municipio de Rafelbunyol se estructura, en las citadas Normas Subsidiarias, en un núcleo urbano independiente, alrededor del cual se definen los límites del Suelo Urbano, quedando el resto del suelo municipal clasificado como Suelo No Urbanizable, con distintas calificaciones según el grado de protección, o con el destino de Sistema General que se determine. El suelo Apto para urbanizar se ha agotado al haberlo desarrollado, de modo que todo el suelo queda clasificado como Urbano y No urbanizable.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Modificación Puntual se ajustan a todo el suelo clasificado como Suelo Urbano (SU) en los Sectores I y IV y calificado como residencial, con uso residencial plurifamiliar como dominante o compatible.

La presente modificación de las NNSS se refiere exclusivamente al artículo 66 de las mismas, que fue modificado previamente mediante la Modificación Puntual de las NNSS nº 2 aprobada el 28 de Agosto de 1998. Este artículo pertenece a la Ordenanza General de la Edificación y por tanto es de aplicación para toda construcción en suelo urbano y tiene la siguiente redacción:

Artículo 66.

Áticos: Sobre la altura máxima de cornisa de los edificios se autoriza la construcción de áticos, entendidos como última planta del edificio, coincidente con la azotea, con superficie edificada menor que la planta inferior y cuya fachada se encuentra retranqueada un mínimo de 4 m respecto a la alineación exterior o cornisa de la última planta.

La superficie así obtenida no podrá ser susceptible de aprovechamiento independiente, debiendo formar parte de la vivienda de la planta inferior. No se permitirá el acceso mediante ascensor a la planta así obtenida.

La altura de cornisa máxima del ático será de 2'80 m, sobre la cual se permitirán las vertientes de la cubierta inclinada y las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos. No se permitirán soluciones de terraza visitable por lo que se prohíben las cajas de escalera, antepechos y barandillas que permitan la accesibilidad a la cubierta.



II. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

II.1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

II.3. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.5. PRESCRIPCIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE



II.1.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación del artículo 66 referente a los aprovechamientos sobre altura de cornisa y áticos. La modificación de estos parámetros pertenecientes a la ordenación pormenorizada permitirá optimizar el aprovechamiento de la edificabilidad de las manzanas definidas en los Planes Parciales del Sector I y Sector IV.

El presente documento únicamente asume la ordenación pormenorizada del ámbito, sin incluir entre sus determinaciones la modificación de la ordenación estructural.

La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37 de la LUV, siendo propia su definición en suelo urbano por parte del planeamiento general, como es el caso, de los planes de reforma interior y de los estudios de detalle, y siendo competencia exclusiva de los ayuntamientos (artículo 57 de la LUV).

En esta ocasión se transmite esta posibilidad de modificar algunos parámetros de la ordenación pormenorizada en suelo urbano a la presente modificación puntual de las NN.SS. Al igual que la Ley Urbanística Valenciana, el presente documento de planeamiento establece que las decisiones sobre la ordenación pormenorizada han de ser coherentes con la ordenación estructural definida por las NN.SS.

La exclusiva modificación, por parte del presente documento, de la ordenación pormenorizada del ámbito soluciona la problemática generada por las diferentes interpretaciones del artículo 66, que se modifica, y pretende facilitar el aprovechamiento de la edificabilidad de las manzanas y parcelas no ejecutadas. Por tanto, se establecen en el presente documento las características y parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada, **no se modifica la ordenación estructural**, del ámbito de planeamiento determinado.

Se transcriben, a continuación, los objetivos de la Modificación Puntual que, como premisas, aseguran la correcta integración territorial.

- **Optimizar el aprovechamiento** de la edificabilidad asignada a las manzanas sin necesidad de densificar excesivamente la edificación.
- **Favorecer la consolidación** del suelo desarrollado sin edificar, en los sectores I y IV.



- Establecer una **redacción concisa** del artículo 66 para eliminar la problemática que se ha presentado debido a las posibles interpretaciones de la redacción anterior.

Por último, indicar que el procedimiento de aprobación al que debe atenerse la presente Modificación Puntual es coincidente con el de la figura a la que modifica. No obstante, en caso de tramitarse una Modificación Puntual del planeamiento general que no afecte a la ordenación estructural del ámbito delimitado se tramitará de idéntica manera que los planes parciales. Por tanto, **se someterá el presente instrumento de planeamiento a un mes de exposición pública y a la aprobación definitiva municipal**. De esta forma se pronuncia el artículo 223.5 del ROGTU que expone lo siguiente:

Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).

5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a los elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

Es innecesaria la petición de cédula territorial de urbanización (este documento certifica la viabilidad de las iniciativas de planeamiento de desarrollo que supongan modificación de la ordenación estructural o se propongan incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial) ya que la presente Modificación Puntual exclusivamente modifica ordenación pormenorizada en un ámbito del casco urbano.

II.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

En el presente documento, el Ayuntamiento de Rafelbunyol, bajo la potestad que le traslada la Ley Urbanística Valenciana, **tramita la Modificación Puntual número 11 de las NN.SS.** A tal fin presenta la documentación necesaria para la completa tramitación del instrumento de planeamiento objeto, que se llevará a cabo según procedimiento establecido a cada tipo de plan. El artículo 94.1 de la Ley Urbanística Valenciana traslada este procedimiento de la siguiente manera:

Artículo 94. Modificación de los Planes

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.



El presente documento modifica únicamente la ordenación pormenorizada. La modificación se basa en la legislación vigente y las Normas en su artículo 2 la habilitan explícitamente. La relación de conceptos que justifica la procedencia de la tramitación y aprobación de la Modificación puntual 11 de las Normas Subsidiarias de Rafelbunyol es la siguiente:

- El efecto de la presente **Modificación Puntual es la modificación del artículo 66**. Así, la presente modificación se revela **conveniente para concluir el modelo urbano** definido por las Normas Subsidiarias.
- La solución adoptada para la ordenación pormenorizada del ámbito de modificación es consecuencia de las necesidades establecidas por el Ayuntamiento de Rafelbunyol. Durante el proceso de redacción del documento se han manteniendo reuniones de coordinación en las que los servicios técnicos municipales han determinado las necesidades urbanísticas del municipio, produciéndose, en consecuencia, la presente modificación del planeamiento.
- La Modificación acomete una modificación en los aprovechamientos sobre altura de cornisa y las plantas permitidas que no implica nuevas clasificaciones y calificaciones del suelo, y que no incrementa la edificabilidad asignada por los Planes Parciales del Sector I y Sector IV.
- El presente instrumento únicamente recoge las posibilidades modificativas que la Ley Urbanística Valenciana le asigna y, por tanto, se considera innecesaria la redacción del Documento de Justificación de Integración Territorial descrito en el artículo 74 de la LUV.
- La nula incidencia de la modificación sobre la ordenación estructural posibilita una tramitación cuya aprobación definitiva corresponderá a la administración municipal.



II.3.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural vienen enumeradas en el artículo número 36 de la Ley Urbanística Valenciana. **La presente modificación puntual no altera ni incluye determinaciones de carácter estructural** correspondiendo, por tanto, su aprobación a la administración municipal. A continuación se reproduce el artículo 36 de la LUV, detallándose en los epígrafes posteriores sus características:

La ordenación

Artículo 36. Ordenación estructural

1. *Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:*

- a) *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- b) *Clasificación del suelo.*
- c) *División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.*
- d) *Ordenación del Suelo No Urbanizable.*
- e) *Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.*
- f) *Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.*
- g) *Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.*
- h) *Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.*

i) *Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.*

2. *Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal.*

3. *La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a La Generalitat.*

II.3.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. (Art. 36.1.A de la LUV)

No existiendo un Plan de Acción Territorial vigente, **las directrices**, a las que hace referencia el artículo 43.1, **son coincidentes con las que inspiran las Normas Subsidiarias** de planeamiento vigentes ya que nos situamos sobre suelo urbano.



II.3.2. Clasificación del suelo. (Art. 36.1.B de la LUV)

"Las Normas Subsidiarias clasifican el suelo en:

- A) SUELO URBANO (SU)
- B) SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)
- C) SUELO NO URBANIZABLE

La Modificación Puntual respeta la clasificación del suelo urbano, establecida por las Normas Subsidiarias para el ámbito de modificación.

II.3.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística. (Art. 36.1.C de la LUV)

La Zona de Ordenación Urbanística es la establecida por las NNSS para el ámbito, Zona de Ordenanza II: Residencial de Expansión y Zona de Ordenanza II*: Ampliación Casco. La Normativa de estas Zonas de Ordenación viene recogida en la Normativa Urbanística de las NNSS de Rafelbunyol y en la Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector I y Sector IV.

II.3.4. Ordenación del Suelo No Urbanizable. (Art. 36.1.D de la LUV)

No procede la ordenación del suelo no urbanizable, puesto que el planeamiento propuesto no afecta a la normativa específica que, para esta clase de suelo, establecen las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio.

Al no afectar esta modificación a suelo con la clasificación de no urbanizable no es necesaria la redacción de estudio de impacto ambiental (artículo 73.3. b) de la LUV).

II.3.5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada. (Art. 36.1.E de la LUV)

Los Sistemas Generales son definidos en las Normas Subsidiarias de Rafelbunyol como aquellos suelos sobre los que se orientan actividades o instalaciones que permiten el funcionamiento del término municipal de forma integrada estableciendo interrelaciones o procurando servicios de interés general.



Las Normas Subsidiarias incluyen en la red de Sistemas Generales los siguientes elementos:

- a) Comunicaciones (Viario).
- b) Espacios libres y Zonas verdes
- c) Equipamientos y Dotaciones.

No se modifica artículo alguno que haga referencia de la Red Primaria en la Modificación.

Por otro lado, el artículo 207.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística prevé la reserva de parque público de red primaria con los incrementos poblacionales de las modificaciones. No es de aplicación al no producirse incremento de edificabilidad y población deducido del presente instrumento.

II.3.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal. (Art. 36.1.F de la LUV)

No se modifica la situación de los bienes de dominio público no municipal en el ámbito de la Modificación Puntual.

II.3.7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso. (Art. 36.1.G de la LUV)

No se modifica la situación de los centros cívicos ni de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso en el ámbito de la Modificación Puntual.

II.3.8. Sector definitorio, usos e intensidades y aprovechamiento tipo. (Art. 36.1.H de la LUV)

La presente Modificación Puntual no delimita sectores ni, por consiguiente, incluye la expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo. Se propone una modificación lógica y coherente referente al suelo urbano en la Zona de Ordenanza II: Residencial de Expansión y Zona de Ordenanza II*: Ampliación Casco.



II.3.9. Fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública

No se prevé desde las Normas Subsidiarias la reserva de viviendas con destino a protección pública en el ámbito de la Modificación.

II.3.10. Condiciones de conexión e integración de la obra de urbanización

No se modifican las condiciones de conexión e integración de la obra de urbanización en el ámbito de la presente Modificación Puntual. De hecho las zonas a las que se refiere la presente modificación tienen actualmente ejecutada la urbanización completamente.

II.3.11. Régimen Urbanístico.

La presente Modificación Puntual no modifica el régimen urbanístico establecido para el ámbito por el planeamiento general y la legislación urbanística vigentes.

II.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Las determinaciones que forman parte de la ordenación pormenorizada vienen enumeradas en el artículo número 37 de la Ley Urbanística Valenciana. La presente modificación puntual altera las determinaciones a las que hacen referencia los apartados 1. f, y g del mencionado artículo. A continuación se reproduce el artículo 37 de la LUV, detallándose en los apartados posteriores las características a las que hacen referencia los apartados **"1.f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número e plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas"** y **"1.g) Ordenanzas generales de edificación"**

Artículo 37. Ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

- a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.*
- b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.*
- c) Fijación de alineaciones y rasantes.*
- d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.*



e) *Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.*

f) *Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.*

g) *Ordenanzas generales de edificación.*

h) *En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.*

2. *Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.*

La modificación se plantea como una modificación a la ordenación pormenorizada planteada por las Normas. La Modificación Puntual, altera únicamente la ordenación pormenorizada, ya que cambia conceptos incluidos en la Ordenanza General de la Edificación de las NNSS.

Se introduce en la nueva redacción del artículo 66 una doble posibilidad:

- Elevar una planta más de las permitidas siempre que se respete la edificabilidad asignada a cada parcela y sin posibilidad de aprovechamiento sobre la nueva altura de cornisa.
- Mantener el número de plantas permitidas y realizar aprovechamiento sobre altura de cornisa en ático tal y como se permite actualmente, sin computar edificabilidad. Pero, con la nueva redacción se elimina la posibilidad de distribuir una vivienda completa en la planta ático con su acceso en la planta inferior.

Además se pretende prohibir expresamente todo tipo de cubrición de obra de las terrazas de los áticos, incluso para almacenes, trasteros o espacios anexos.

II.5.- PRESCRIPCIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Las Normas Subsidiarias vigentes establecen la posibilidad, en suelo urbano, de desarrollar estudios de detalle dentro de los ámbitos delimitados por el planeamiento.

En desarrollo de lo establecido por las NN.SS. se contempla la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en el ámbito. El ámbito y propósito de los posibles Estudios de Detalle estarán limitados a:

1. El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente completa.



2. Podrán ajustarse las determinaciones de la ordenación pormenorizada dispuestas en el planeamiento superior
3. Podrá reajustarse el señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos como en los de nueva creación.
4. Podrá completarse la red pública de comunicaciones con los viales interiores que resulten necesarios para proporcionar accesos interiores privados a las parcelas objeto del Estudio de Detalle.
5. Asimismo podrán remodelar la ordenación de volúmenes pero sin incrementar el aprovechamiento y la altura de la edificación.

Su permisibilidad implica que en todos los casos se cumplirá, además, lo establecido en el artículo 79 de LUV, los artículos 190, 191 y 192 del ROGTU y cuantas disposiciones legales resulten de aplicación.

Valencia, Julio de 2.010

EL ARQUITECTO

Víctor García Martínez
en representación de Víctor García Arquitectos SLP



PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Se introduce una modificación de las ordenanzas Generales de la Edificación, en concreto del artículo 66 que regula la construcción de áticos, perteneciente a la Sección 2ª. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios. En concreto se amplía la redacción del artículo añadiendo un apartado B que es de aplicación únicamente para los Sectores I y IV.

El apartado que se añade al artículo 66 de la normativa de las NNSS es el siguiente manera:

Artículo 66_B. Aprovechamiento bajo cubierta

ESTO SI

Este apartado será únicamente de aplicación en el Sector I y Sector IV.

Sobre la altura máxima de cornisa se autorizan dos alternativas:

1. Sobre la altura máxima de cornisa de los edificios se autoriza la construcción de aprovechamiento bajo cubierta, entendida como la última planta del edificio, coincidente con la azotea, con superficie edificada menor que la planta inferior y cuya fachada se encuentra retranqueada un mínimo de 4 m respecto a la alineación exterior o cornisa de la última planta.

La superficie así obtenida no podrá ser susceptible de aprovechamiento independiente, debiendo formar parte de la vivienda de la planta inferior y con una superficie máxima igual a la desarrollada en la planta inferior. Deberá tener acceso desde los elementos comunes, ascensor y escalera desde donde se colocará una escalera escamoteable para permitir el acceso de mantenimiento a la cubierta a través de trampilla que no podrá sobresalir del plano de cubierta más de 0'50 m.

La altura de cornisa máxima de este aprovechamiento será de 3'30 m, sobre la cual se permitirá la cubierta plana o inclinada, las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

Se prohíbe la colocación de estos elementos o cualquier otro elemento fijo de cubrición aunque sea calado, en los 4 m de retranqueo. Se permite únicamente la colocación de toldos textiles en los 4 m de retranqueo.

En caso de ser la cubierta plana, el antepecho será de 0'50 m de alto como máximo. En el caso de cubierta inclinada, la altura de la cumbre será como máximo de 4 m medidos desde la altura de cornisa del edificio.

2. Se permite la ocupación del retranqueo hasta la alineación de fachada, lo que supone la construcción de una planta más, susceptible de aprovechamiento. Las viviendas podrán no estar vinculadas a las de la planta inferior.

Valencia, Julio de 2.010
EL ARQUITECTO

Víctor García Martínez
en representación de Víctor García Arquitectos SLP