

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Planeamiento

2026/07109 Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial del Sector La Torre de València (expediente 03001-2025-000135-00) RAIP: 46250-0673.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de València, en la sesión del 31 de marzo de 2026, adoptó el acuerdo que, en la parte dispositiva dice:

"Primero. Estimar las alegaciones formuladas por Grupo Valenciano de Viviendas, SL, con número de registro I-00118-2026-012805, y por Rover Homes, SL, con número de registro I-00118-2026-45112, en los términos establecidos en el fundamento de derecho cuarto del presente acuerdo; así como estimar parcialmente las alegaciones presentadas por Tomás Carrasco Roca, con número de registro I-00118-2026-012141 y I-00118-2026-13023, por NAC Arquitectura e Ingeniería, SLP, con número de registro I-0018-2026-14312, y por Planificación Residencial y Gestión, SAU, con número de registro I-00118-2026-33269, igualmente en los términos establecidos en el fundamento de derecho cuarto del presente acuerdo.

Segundo. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan especial del Sector La Torre de València presentada por la Asociación Promotores de València (APROVA).

Tercero. Requerir a la Asociación Promotores de València (APROVA) para que, con carácter previo a la remisión de la documentación a la Conselleria para la inscripción de la modificación puntual en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, presente un texto refundido de instrumento de planeamiento adaptado a la estimación total o parcial de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública.

Cuarto. Remitir una copia digital de la referida modificación puntual a la conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en dicho Registro, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la Web del Ayuntamiento de València.

Quinto. Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales y administraciones consultadas cuyas competencias puedan resultar afectadas, así como notificarlo a los interesados en el procedimiento y a la Asociación de Vecinas y Vecinos de La Torre, con expresión de los recursos procedentes."

VER ANEXO



De conformidad con los artículos 61.2 y 57.8 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.

València, 3 de junio de 2026.—El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.



ANEXO I. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto del Plan Especial.

El presente Plan Especial tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable denominado La Torre (Valencia) que se destinará en su mayoría a viviendas vinculadas a regímenes de protección pública. Las determinaciones de este Plan Especial son por lo tanto complementarias del Plan General municipal de Valencia, en los términos previstos en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y en la Homologación modificativa de éste referida al sector en cuestión, que se acompaña, pues dicho Plan aprobado definitivamente en 1989 no se encuentra homologado a la LRAU.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector La Torre, situado en el término municipal de Valencia.

Artículo 3. Vinculación con el planeamiento de rango superior.

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General municipal de Valencia.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.



CAPÍTULO 2. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍAS.

Artículo 4. Clasificación del suelo

El presente Plan Especial abarca un sector de Suelo Urbanizable, según la clasificación del suelo establecida por la Homologación modificativa del Plan General municipal de Valencia que acompaña al presente documento.

Artículo 5. Calificación del suelo

El presente Plan Especial establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del Plan Especial queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

ZONAS RESIDENCIALES-TERCIARIAS	
Torre en Bloque	TOB
Torre Exenta	TOE
ZONAS DOTACIONALES	
Zonas Verdes	ZV
Equipamientos	EQ
Red Viaria	RV + AV

Artículo 6. Definiciones y Conceptos específicos del Plan Especial.

Además de las definiciones contenidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación y como conceptos específicos de este Plan Especial se establecen las siguientes:

6.1. Zonas de Ordenación urbanística.

Se definen dos zonas de ordenación urbanística. Ambas coexistirán en el Plan, definiendo diferentes tipos de parcelación, edificación, relación con el viario en cada caso.

6.1.1. Torres en Bloque (Código TOB), que corresponde a los bloques lineales.

6.1.2. Torre Exentas (Código TOE), que corresponde a las torres exentas.

Cada una de las parcelas integradas en ambas zonas urbanísticas tiene su ficha de ordenación específica, que se recoge en el apéndice de Fichas de Ordenación Urbanística.



6.2. Torres en Bloque (TOB) y Torres Exentas (TOE).

6.2.a. Torres en Bloque (Código TOB).

Los bloques son perpendiculares al circuito principal de tráfico rodado.

6.2.a.1. Parcelación y coordinación de actuaciones.

- Las parcelas resultantes de esta trama (R03, R07, R08, R09, R17, R18, R19) podrán ser divididas en dos parcelas en el proceso de reparcelación.
- Las parcelas TOB, que sean divididas podrán tener un acceso común para el aparcamiento subterráneo.
- Las parcelas TOB que tienen una parcela TOE contigua podrá estar unidas en el parking pudiendo tener un único acceso al parking (disponiendo de una sola rampa de acceso en función del número de plazas).
- En las parcelas TOB, en la opción de aparcamiento sobre la planta baja, la proyección vertical de la parcela es el límite de las alineaciones de las plantas de aparcamiento.
- Con carácter general, en parcelas de una misma manzana se deberá adoptar la misma solución de aparcamiento (en semisótano o en altura), salvo justificación en contra basada en una adecuada integración paisajística de la edificación.

6.2.a.2. Edificación.

- La edificación de esta trama urbana consta de los siguientes elementos en sección, ordenados desde el subsuelo hasta las cubiertas de los edificios: Sótano, Semisótano en su caso, Bloque, Terraza, Torres y Cubierta de las Torre. (ver gráficos 1.a y 2.a adjuntos).
- Cuando las plantas de aparcamiento se materialicen sobre la planta baja, la edificación constará de los siguientes elementos en su sección: Planta Baja terciaria, dos o tres¹ Plantas de Aparcamiento, Bloque, Terraza, Torres y Cubierta de las Torre (ver gráfico 3.a adjunto).
- Cuando el aparcamiento se disponga en semisótano o sobre la planta baja, este uso incluirá los trasteros, los cuartos de instalaciones y los elementos de evacuación y comunicación vertical.
- Las condiciones de la edificación están descritas en el Artículo 7.

6.2.a.3. Espacio abierto de propiedad privada y de uso público de las TOB.

Espacio abierto de propiedad privada y de uso público de las TOB: Se define como la superficie de una parcela situada al nivel de la acera, que no es ocupada por el bloque.

¹ Si fuese necesaria ésta tercera planta para cumplir el estándar del art. 5.131 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (1 plaza/vivienda). Si aun utilizando esta tercera planta no se llegara a cumplir este estándar, se dará por eximido el cumplimiento del mismo por aplicación del art. 5.127.3.b) de las citadas Normas Urbanísticas.



Esta superficie se incluye en la parcela con el fin de poder realizar los aparcamientos subterráneos con mayor facilidad. Su uso será totalmente público.

El espacio abierto de propiedad privada y de uso público se podrá elevar hasta +1,50 metros sobre la rasante de la acera, garantizando su accesibilidad conforme a la normativa de aplicación.

En la opción de aparcamiento sobre la planta baja, se permiten los elementos estructurales necesarios para la construcción de dichas plantas (pilares, machones, etc.) dentro del espacio abierto de propiedad privada y de uso público.

El propietario deberá urbanizarlo y mantenerlo a su costa según los siguientes principios:

- Deberá utilizar el mismo acabado de la acera pública colindante tanto a nivel de material, color, tamaño y textura.
- No se permitirá ningún tipo de vallado entre la acera y este espacio, salvo los elementos de protección para evitar la caída, cuando se sitúe por encima de la rasante de la acera.
- No dispondrá de ninguno escalón ni cambio de nivel en relación con la acera y su pendiente máxima será de un 2%, salvo en la solución del aparcamiento en semisótano.
- Las fachadas laterales del basamento tendrán un tratamiento adecuado, procurando romper su continuidad mediante la disposición de los elementos de acceso a la plataforma (rampas y escaleras) y la colocación de especies vegetales (setos, maceteros, jardineras, etc.).
- Estará sujeto a condiciones especiales que puedan fijarse en el proyecto de urbanización del sector, que podrá precisar las condiciones anteriormente expuestas.

6.2.a.4. Rampa de acceso al parking.

- La rampa de acceso a los parkings de los Torres en Bloque (código TOB) se producirá en el interior del bloque, en un espacio cerrado y cubierto.
- En los supuestos de realizar el aparcamiento sobre la planta baja, se permite ubicar la meseta previa a la rampa de acceso al aparcamiento en las áreas privadas de uso público, siempre que quede dentro de la huella utilizada por el aparcamiento en altura.
- La rampa en su desarrollo ascendente podrá volar sobre el espacio abierto de propiedad privada y uso público, respetando una altura mínima de 2.20 metros entre el intradós de la rampa y la cota de referencia.

6.2.a.5 Terrazas:

- Las Terrazas, situadas sobre los Bloques podrán ser de acceso público comunitario y tener fines sociales. Asimismo, podrán ser de uso privado.



6.2.b. Torres Exenta (Código TOE).

Los bloques están exentos, están emplazados en la proximidad con las zonas verdes.

6.2.b.1. Parcelación y coordinación de actuaciones.

- Las parcelas resultantes de esta trama serán indivisibles.
- Las parcelas que tienen otra parcela contigua, sea TOE o TOB podrán ser promovidas como una sola unidad, pudiéndose unir el aparcamiento (disponiendo una sola rampa de acceso en función del número de plazas).
- Con carácter general, la parcela siempre es mayor que la proyección de la torre.
- En la opción de aparcamiento sobre la planta baja, la proyección vertical de la parcela es el límite de las alineaciones de las plantas de aparcamiento.
- Con carácter general, en parcelas de una misma manzana se deberá adoptar la misma solución de aparcamiento (en semisótano o en altura), salvo justificación en contra basada en una adecuada integración paisajística de la edificación.
- No obstante lo anterior, por sus reducidas dimensiones, en la manzana integrada por las parcelas R-10 y R-11, así como en la integrada por las parcelas R-14, R-15 y R-16, no se permite la solución de aparcamiento en altura.

6.2.b.2. Edificación.

- La edificación de esta trama urbana consta de los siguientes elementos en sección, ordenados desde el subsuelo hasta las cubiertas de los edificios: Sótano, Semisótano en su caso, Espacio Libre Privado de Uso Público, Zócalo, Torre y Cubierta de las Torre (ver gráficos 1b y 2b adjuntos).
- Cuando se materialicen las plantas de aparcamiento sobre la planta baja, la edificación constará de los siguientes elementos en su sección: Planta Baja terciaria, hasta dos o tres² Plantas de Aparcamiento, Bloque, Terraza, Torres y Cubierta de las Torre (ver gráfico 3b adjunto).
- Cuando el aparcamiento se disponga sobre la planta baja, incluirá este uso los trasteros, cuartos de instalaciones y los elementos de evacuación y comunicación vertical.
- Las condiciones de la edificación están descritas en el Artículo 7.

6.2.b.3. Espacio abierto de propiedad privada y de uso público de las TOE.

Espacio abierto de propiedad privada y de uso público: Se define como la superficie de una parcela situada al nivel de la acera, que no es ocupada por la torre. Esta superficie se incluye en la parcela con el fin de poder realizar los aparcamientos subterráneos con mayor facilidad. Su uso será totalmente público.

² Si fuese necesaria ésta tercera planta para cumplir el estándar del art- 5.131 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (1 plaza/vivienda).
Si aun utilizando esta tercera planta no se llegara a cumplir este estándar, se dará por eximido el cumplimiento del mismo por aplicación del art. 5.127.3.b) de las citadas Normas Urbanísticas.



El espacio abierto de propiedad privada y de uso público se podrá elevar hasta +1,50 metros sobre la rasante de la acera, garantizando su accesibilidad conforme a la normativa de aplicación.

Se permiten los elementos estructurales necesarios para la construcción de dichas plantas (pilares, machones, etc.) dentro del espacio abierto de propiedad privada y de uso público.

El propietario deberá urbanizarlo y mantenerlo a su costa según los siguientes principios:

- Deberá utilizar el mismo acabado de la acera pública colindante tanto a nivel de material, color, tamaño y textura.
- No se permitirá ningún tipo de vallado entre la acera y este espacio, salvo los elementos de protección para evitar la caída cuando se sitúe por encima de la rasante de la acera.
- No dispondrá de ninguno escalón ni cambio de nivel en relación con la acera y su pendiente máxima será de un 2%, salvo en la solución del aparcamiento en semisótano.
- Las fachadas laterales del basamento tendrán un tratamiento adecuado, procurando romper su continuidad mediante los elementos de acceso a la plataforma (rampas y escaleras) y la colocación de especies vegetales (setos en maceteros, jardineras, etc.).
- Estará sujeto a condiciones especiales que puedan fijarse en el proyecto de urbanización del sector, que podrá precisar las condiciones anteriormente expuestas.

6.2.b.4. Rampa de acceso al parking.

- La rampa de acceso a los parkings de las Torres Exentas (código TOE) se producirá en un espacio cerrado y cubierto creado a tal fin. Este podrá estar situado en el interior de proyección de la torre o anejo a esta, en el interior de la parcela.
- El volumen cerrado de la rampa de acceso al parking de las Torres Exentas no computará a efectos de edificabilidad.
- Si para llegar a la rampa de acceso de las Torres Exentas, se necesita atravesar el Espacio abierto de propiedad privada y de uso público se podrá señalar este paso mediante elementos definidos en el proyecto de urbanización.

6.2.b.5 Parcelación.

La parcela siempre es mayor que la proyección de la torre.

En la opción de aparcamiento sobre la planta baja, la proyección vertical de la parcela es el límite de las alineaciones de las plantas de aparcamiento. Se permiten los elementos estructurales necesarios para la construcción de dichas plantas (pilares, machones, etc.) dentro del espacio abierto de propiedad privada y de uso público.



6.3. Viario, Acequias y Naturaleza.

6.3.1. Viario y Acequias.

- Se utilizarán los caminos rurales existentes, paralelos a las acequias como una red de caminos para el uso peatonal o de bicicletas. Se podrá permitir el paso de ambulancias o bomberos.
- Los caminos se adaptarán para permitir el uso y disfrute de ellos y su entorno.
- La red de acequias paralela a los caminos se consolidará y adecuará para permitir su regular funcionamiento como sistema de abastecimiento de agua a la trama agrícola.
- Se dispondrá de las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier peligro inherente al paso del caudal de agua en un entorno de actividad humana.
- Se garantizará la conectividad de la red de caminos y aguas existentes con las tramas agrícolas de su entorno.
- Se dispondrá en suelo público de las plazas de aparcamiento de bicicletas en el entorno de los edificios y espacios principales necesarios para el buen funcionamiento del barrio.

6.3.2. Naturaleza.

- La actividad agrícola actual se mantendrá en el entorno de las alquerías existentes y en las zonas reservadas a tal fin.
- Al desarrollarse sobre suelo público, las administraciones realizarán las acciones necesarias para que bien con medios propios o bien mediante concesiones administrativas u otras formas de gestión se garantice el funcionamiento de la actividad agrícola.

6.4. Redes de servicios.

6.4.1 Agua.

Se realizarán las instalaciones pertinentes según la normativa vigente.

6.4.2. Energía.

- Se cumplirá con lo dispuesto por la normativa vigente al respecto.
- Se podrá utilizar las cubiertas de las torres para el establecimiento de las superficies generadoras y los equipos necesarios a tal fin.

6.4.3. Datos.

- Todas las viviendas y edificios comerciales podrán tener acceso a las redes de datos o tener los espacios previstos para tal fin, según la legislación vigente.



- Además de ello, todos los edificios podrán contar con un recinto específico, situado en la proximidad del acceso a la red de datos, en el que se pudiera instalar un servidor de datos comunitario que pudiera dar acceso a Internet y cable de forma colectiva a toda la comunidad.
- Asimismo, las parcelas tendrán centralizadas las antenas colectivas que dan cobertura a la televisión local y por satélite.
- Las antenas se deberán situar en las cubiertas de las Torres tanto en las zonas TOB como TOE y nunca en las terrazas de las TOB

6.4.4. Gas.

Se realizarán las instalaciones pertinentes según la normativa vigente.

6.4.5. Aire acondicionado.

- Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios.
- Se dispondrá en la cubierta de las torres de los espacios necesarios para el establecimiento de una sala de máquinas a tal respecto, en el caso de que fuera necesario.
- Se prohíbe expresamente emplazar ninguna volumetría al respecto en los Espacios abiertos de propiedad privada y de uso público.
- Los edificios deberán diseñarse con el fin de utilizar al máximo el soleamiento y la ventilación natural como sistema pasivo para acondicionar el espacio de la vivienda.

6.4.6. Basuras.

- El proyecto de urbanización incorporará la localización en el espacio público de la zona de contenedores de basuras, en la proximidad de las viviendas, de tal manera que reduzca al máximo los movimientos de recogidas de basuras.
- Los proyectos de las viviendas incluirán un plano específico para la gestión y separación de las basuras, en el espacio de la cocina o en el tendedero.
- Se emplazarán asimismo "Punts verds" que permitan la acumulación de residuos especiales (aceites, electrodomésticos, etc.) que permitan su posterior reciclado y recuperación. Los "Punts verds" deberán ser proyectados de tal manera que cumplan las medidas de seguridad según la normativa vigente, indicando de forma clara los horarios y días en los que se realizarán las diferentes recogidas.

6.5. Zonas verdes.

- Las zonas verdes tendrán un tratamiento especial con relación al tiempo de vegetación y actividad que acojan.
- Se diferenciará claramente la zona que tiene un tratamiento de huerta, que deberá conservar sus valores esenciales respecto al sistema de regadío, y disposición de plantaciones, y que no será transitable por el público salvo en las zonas previstas a tal fin.



- Se permite la ocupación de un máximo de un 2% de la superficie de las zonas verdes para la instalación de construcciones ligeras destinadas a usos lúdicos, deportivos o agrícolas.
- Las zonas de parques y esparcimiento estarán emplazadas relacionadas con los caminos y pasos peatonales.
- En las zonas verdes de carácter agrícola, se podrá instalar invernaderos vinculados a investigación y educación, salvo en los entornos agrícolas protegidos de las alquerías del Pastor y del Saboner, tal y como se establece en el catálogo de arquitectura rural incluido en el Documento de Homologación.
- El uso de invernaderos y de instalaciones comunitarias en zonas de huerta por relativa a suelos agrícolas se registrará según la normativa de la Comunidad Valenciana.
- Las zonas de huerta podrán estar valladas, pero de tal forma que permita siempre su visualización.
- Se deberán disponer zonas de estancia y descanso en el entorno de la huerta para permitir su disfrute visual.
- En la zona de protección ambiental de las alquerías protegidas, solo se podrá plantar cultivos agrícolas.
- Se podrán realizar concesiones y otras formas de gestión para el mantenimiento y explotación de las parcelas calificadas como zona verde con un uso agrícola, según la normativa vigente, teniendo prioridad para su adjudicación los actuales propietarios de terrenos con huerta activa en el sector.
- En la parcela ZV JL-02, se podrá construir en el subsuelo un depósito de laminación de agua.
- En la parcela ZV JL01 y ZV AL01 se podrán realizar construcciones ligeras o invernaderos destinados a usos agrícolas o a actividades vinculadas al equipamiento TD01.
- En la parcela JL11 se podrá realizar un aparcamiento público en el subsuelo, ocupando total o parcialmente la parcela, con acceso directo, o bien a través del equipamiento TD05. Asimismo, el equipamiento TD05 podrá ampliar su superficie destinada a aparcamiento en el subsuelo de la parcela JL11.
- En las parcelas ZV QL 01, ZV JL 08, ZV JL 10, ZV JL11, se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, deportivos, etc.).
- Junto al testero de la parcela T 02, en viario público, se permite una construcción ligera con una superficie máxima de ocupación de 100 m².



CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7. Tipologías edificatorias.

Se definen dos tipos de edificios en este Plan Especial:

7.1. Torres en bloque (Código TOB).

Se corresponden con los bloques lineales de este Plan Especial.

Los Bloques están compuestos de los siguientes partes:

7.1.1. Sótano y semisótano.

- El sótano y el semisótano, en su caso, estarán destinados principalmente a cubrir las necesidades de aparcamiento del edificio.
- Se autoriza el uso del mismo como aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y demás locales relacionados con el aparcamiento o con servicios del edificio.
- Los accesos al parking deberán situarse en el interior del bloque, y nunca en el espacio libre de propiedad privada de uso público contiguo, salvo la rampa de acceso de los vehículos a la plataforma en la solución de aparcamiento en semisótano.

7.1.2. Espacio libre de propiedad privada de uso público.

Las superficies de las parcelas TOB sobre las que no se asienta el bloque, aparecerán grafiadas como zonas de propiedad privada, pero de uso público, en la correspondiente ficha urbanística. Esta nomenclatura implica que en la zona grafiada:

- No podrá instalarse vallas de separación de parcela, salvo los elementos de protección anticaídas en las soluciones de aparcamiento en semisótano.
- Estará permitida la circulación peatonal pública.
- Estará permitido, en su caso, el paso restringido de vehículos.
- El pavimento tendrá un tratamiento similar al del espacio público adyacente.
- Se regirá en detalle por lo dispuesto por el proyecto de urbanización.

7.1.3. Bloque.

- El bloque es un volumen que sigue la alineación de la parcela.
- El uso principal de la planta baja será comercial y de servicios.
- En las parcelas R05, R07 y R09 con tipología de Torre en Bloque (TOB), en las que es imposible materializar la edificabilidad terciaria atribuida en una sola planta, si se adopta la solución de aparcamiento sobre la planta baja, se permitirá que la planta inmediatamente superior a éste (planta 3ª) se destine a usos terciarios, ocupando exclusivamente la huella del bloque y no toda la superficie de la parcela.
- Cuando las plantas de aparcamiento se sitúen por encima de la planta baja, no computarán a efectos de edificabilidad.



- En las soluciones de aparcamiento sobre la planta baja, en aquellas parcelas que se genere una zona porticada de profundidad superior a 6 metros, se permitirá centrar la planta baja del bloque en la parcela, para evitar soportales muy profundos que puedan generar inseguridad a sus usuarios.
- Los volúmenes destinados a vaso de la piscina o sala de máquinas de la misma no computarán a efectos de edificabilidad.
- En lo referente a los patios de luces y ventilación en caso de que fueran necesarios, se cumplirá el Plan General de Valencia Art 5.75 a Art 5.80.

7.1.4. Terraza.

- Tendrán un uso público, vinculada a actividades terciarias, o bien semipúblico, como entorno colectivo para los habitantes del bloque.
- Se autoriza el uso privativo de las terrazas vinculado a las viviendas.
- Se autorizan las instalaciones de terrazas públicas vinculadas a actividades de servicios que funcionamiento bien en el bloque, bien en la planta de arranque de la torre. Estas actividades deberán garantizar que no son nocivas o molestas para las viviendas del entorno.
- Se autoriza la instalación de piscinas públicas o semipúblicas en la superficie de la cubierta.
- Las cubiertas transparentes a translucidas emplazadas sobre las piscinas no contarán a efectos de edificabilidad.

7.1.4. Torre.

Las torres tendrán un uso principal destinado a vivienda.

- Las plantas en contacto con la terraza ajardinada podrán tener equipamientos colectivos para los habitantes del bloque.
- En diferentes plantas de la torre se podrán establecer zonas de trabajo compatibles con las zonas de vivienda, siempre que no supere la edificabilidad permitida a los usos terciarios.
- Se autorizan cuerpos volados por encima del bloque, no pudiendo volar más de dos metros desde la cara exterior de la torre.

7.1.8. Cubierta de la Torre.

- Se autoriza la implantación de lavaderos y tendederos colectivos.
- Se deberá crear un elemento de protección visual para impedir la visión de la ropa tendida desde el exterior del edificio.
- Se autoriza la instalación de máquinas de aire acondicionado en la cubierta de la torre.
- La cubierta podrá estar cubierta en su totalidad por placas solares o fotovoltaicas.



- La implantación de estas estructuras se podrá realizar por encima de la altura reguladora. Debajo de estas estructuras se podrán instalar zonas de tendedero o zonas de uso semipúblico abiertas.
- En caso de generar volúmenes cerrados cubiertas de placas generadoras de energía, que no sea de uso vivienda, pero relacionados con este, como lavanderías o zonas de trabajo vinculadas a las viviendas, la superficie computara un 25% a efectos de edificabilidad.
- Las zonas técnicas instaladas bajo estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad.



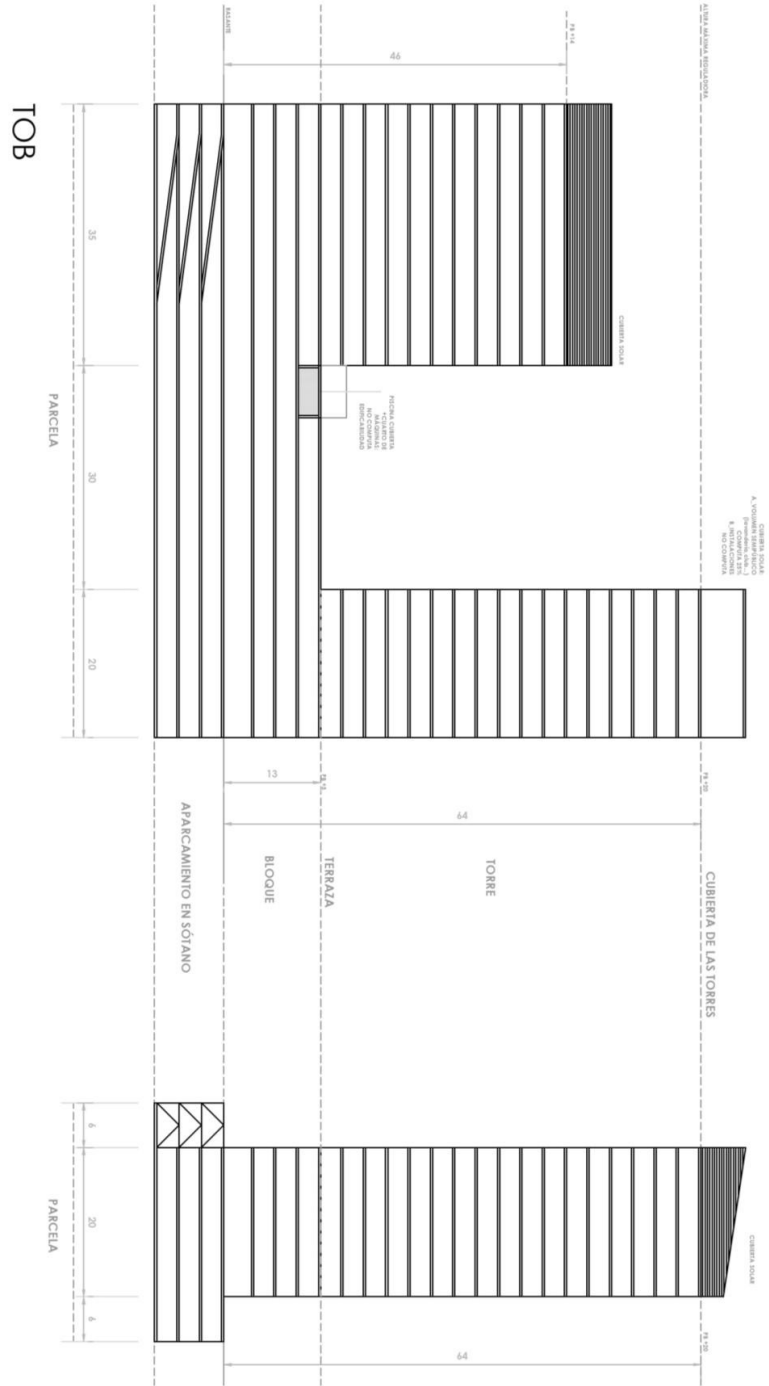


Gráfico 1a. Sección de la edificación Torre en Bloque (TOB) con aparcamiento bajo rasante.



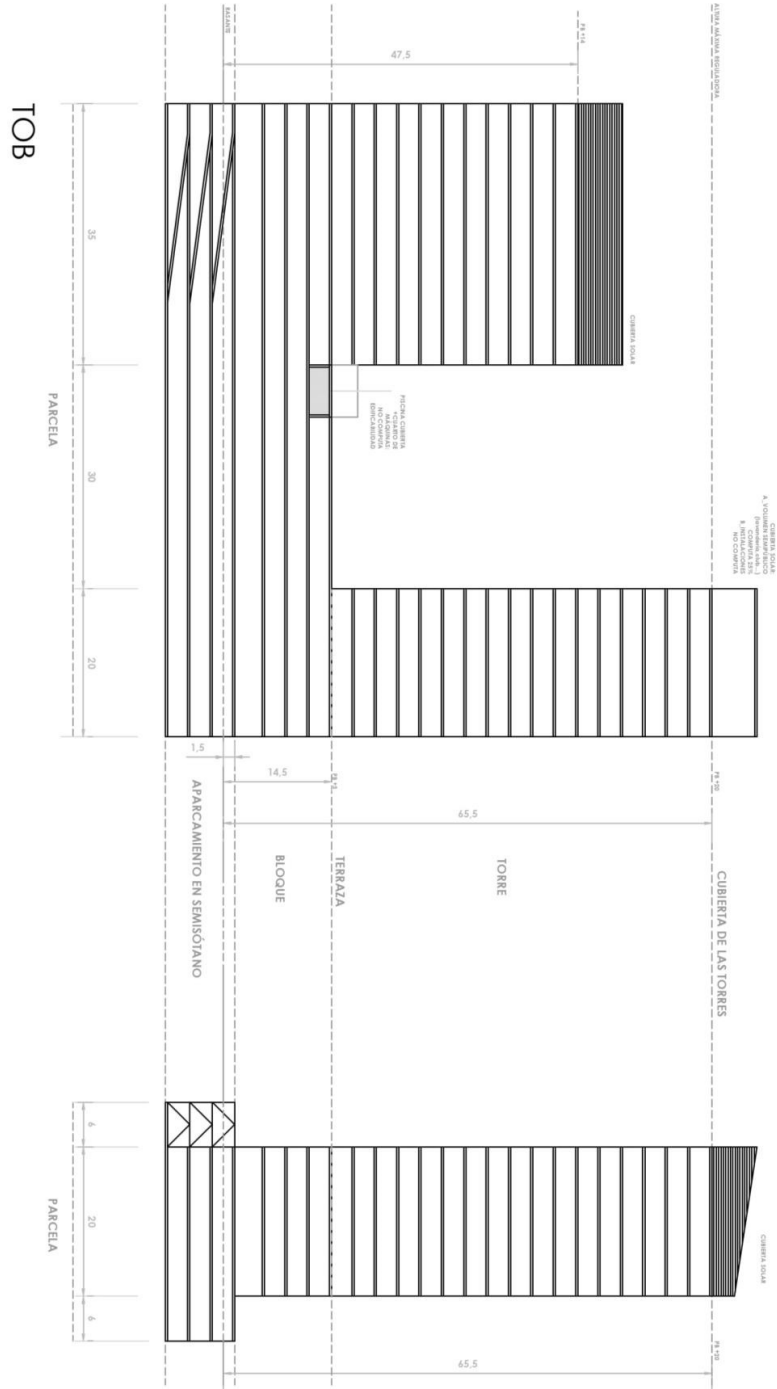


Gráfico 2a. Sección de la edificación Torre en Bloque (TOB) con aparcamiento en semisótano.



7.2 Torres Exentas (Código TOE).

Correspondientes a las Torres exentas de este Plan Especial. Las torres están compuestas de los siguientes partes:

7.2.1. Sótano y semisótano.

- El sótano y el semisótano en su caso, estará destinado principalmente a cubrir las necesidades de aparcamiento del edificio.
- Se autoriza el uso del mismo como aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y demás locales relacionados con el aparcamiento o con servicios del edificio.
- Cuando el aparcamiento se realice en plantas de sótano, no podrán realizarse salidas al exterior ni salidas de emergencia en volúmenes exentos de la torre.
- Los parkings de las parcelas R-12, y R-13 se podrán comunicar en el subsuelo, debiendo garantizar el paso de instalaciones existentes que dan servicio a las viviendas de la Calle Ruiz.

7.2.2. Espacio privado de uso público.

Las superficies de las parcelas TOE no incluidas en el área de ocupación máxima, aparecerán grafiadas como zonas de propiedad privada, pero de uso público en la correspondiente ficha urbanística. Asimismo, el área no ocupada por la torre en planta también obtendrá la calificación de espacio privado de uso público. Esta nomenclatura implica que en el espacio privado de uso público:

- No podrá instalarse vallas de separación de parcela, salvo los elementos de protección anticaídas en las soluciones de aparcamiento en semisótano.
- Estará permitida la circulación peatonal pública.
- Estará permitido, en su caso, el paso restringido de vehículos.
- El pavimento tendrá un tratamiento similar al del espacio público adyacente.
- Se registrará en detalle por lo dispuesto por el proyecto de urbanización.
- El catálogo de elementos que se podrán instalar en estas superficies estará fijado en el proyecto de urbanización.
- En la solución de aparcamiento en semisótano se permiten las rampas de acceso de vehículos a la plataforma y desde ésta al parking.

7.2.3. Aparcamientos.

- Se permite el aparcamiento en superficie en toda la parcela no ocupada por la torre.
- Se permite el aparcamiento en la planta baja de la torre. En caso de no tener cerramientos, dicha superficie no computará a efectos de edificabilidad.
- Se permite construir el aparcamiento en semisótano y también sobre la planta baja con un máximo de ~~dos~~ tres plantas para este uso, ocupando en su proyección toda la superficie de toda la parcela, sin que compute edificabilidad.



7.2.4. Torre.

- Las torres tendrán un uso principal destinado a vivienda.
- En diferentes plantas de la torre se podrán establecer zonas de oficinas u otros lugares de trabajo compatibles con las zonas de vivienda, siempre que no supere la edificabilidad permitida a los usos terciarios.
- La edificabilidad establecida para uso terciario se podrá destinar a vivienda siempre y cuando no se incremente el número máximo de viviendas establecido en las fichas de ordenación urbanística.
- Se permitirá una implantación volumétrica libre de la totalidad de la torre, en aquellas parcelas que esté especificado en la ficha urbanística.

7.2.5. Cubierta de la Torre.

- Se autoriza la implantación de lavaderos y tendederos colectivos.
- Se deberá crear un elemento de protección visual para impedir la visión de la ropa tendida desde el exterior del edificio.
- Se autoriza la instalación de máquinas de aire acondicionado en la cubierta de la torre.
- La cubierta podrá estar cubierta en su totalidad por placas solares o fotovoltaicas.
- La implantación de estas estructuras se podrá realizar por encima de la altura reguladora. Debajo de estas estructuras se podrán instalar zonas de tendedero o zonas de uso semipúblico abiertas.
- En caso de generar volúmenes cerrados cubiertas de placas generadoras de energía, que no sea de uso vivienda, pero relacionados con este, como lavanderías o zonas de trabajo vinculadas a las viviendas, la superficie computara un 25% a efectos de edificabilidad.
- Las zonas técnicas instaladas bajo estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad.

7.3. Alquilerías Protegidas.

- Las alquilerías protegidas deberán ser restauradas o adecuadas a su funcionamiento en un plazo máximo de dos años desde la finalización de la urbanización del sector.
- Se estará a lo establecido en las fichas y la normativa del catálogo que incluye el Plan.



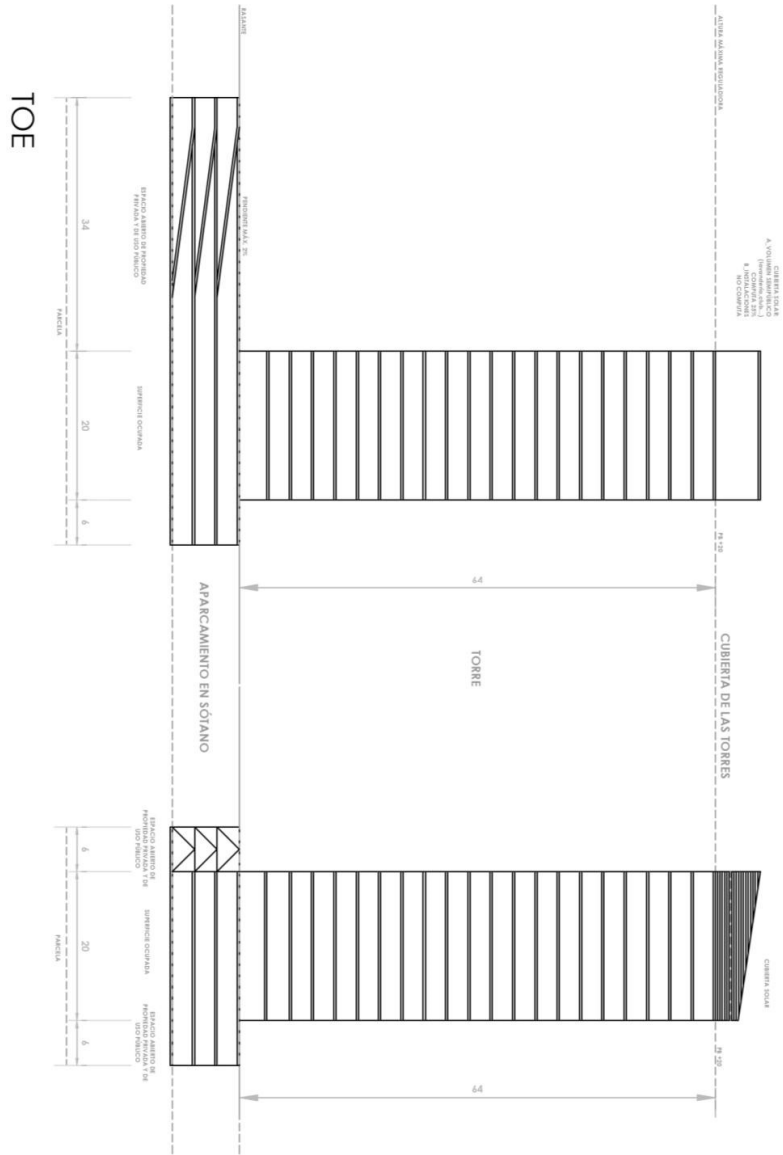


Gráfico 1b. Sección de la edificación Torre Exenta (TOE) con aparcamiento bajo rasante.



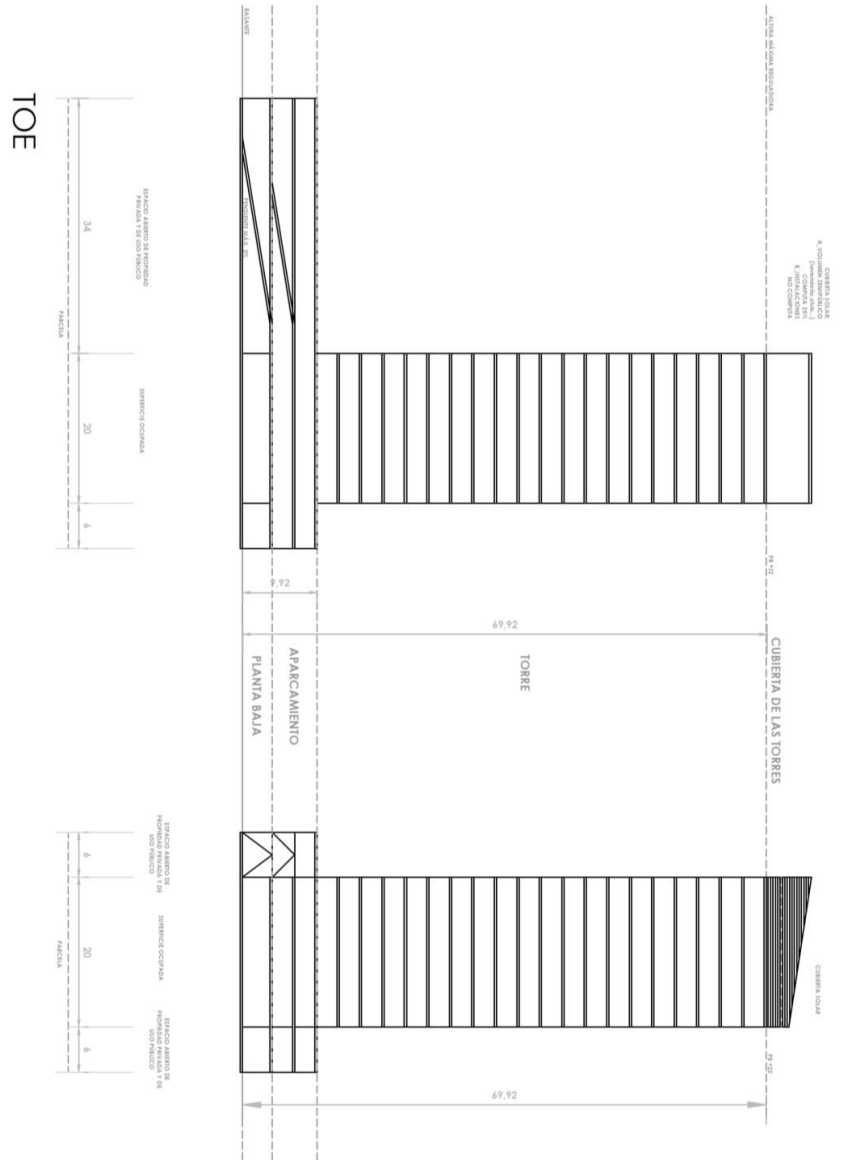


Gráfico 3b. Sección de la edificación Torre Exenta (TOE) con aparcamiento sobre Planta Baja, en planta 1ª y 2ª.



CAPÍTULO 4. REGIMEN DE SUELO.

Artículo 8. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico del sector de Plan Especial es el que se establece en el Expediente de Homologación.

El aprovechamiento tipo del sector es igual a 0,84 m²t/m²s.

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 90% del aprovechamiento tipo.

Los posteriores documentos de desarrollo (PDAI y/o Proyecto de Reparcelación) podrán aplicar coeficientes correctores de uso y/o tipología a fin de igualar rendimientos económicos diferenciados entre unidades de edificación que se produzcan dentro del Área de Reparto.

De forma orientativa se establecen los siguientes coeficientes correctores, pudiéndose adaptar éstos a los cambios del mercado inmobiliario que se pudieran producir en el momento de su aplicación:

- Coeficiente Residencial/Terciario Protegida: 1,00.
- Coeficiente Residencial/Terciario Libre: 2,54.

Asimismo, en el Proyecto de Reparcelación se podrá reubicar la localización de las parcelas de vivienda protegida siempre y cuando se mantenga, como mínimo, la establecida en el presente Plan.

Artículo 9. Unidades de Ejecución.

El presente Plan Especial delimita una única Unidad de Ejecución (unidad de ejecución 1) para todo su ámbito.

Artículo 10. Parcelación de los terrenos.

En desarrollo del presente Plan Especial se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

Todos los usos que no aparecen como compatibles en las fichas de cada parcela, se consideran por excusión incompatibles.



5. CONDICIONES Y USOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES.

Artículo 11. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria.

En el cuadro adjunto se recoge para cada una de las parcelas dotacionales sus parámetros urbanísticos y el uso al que se destinan según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

	SUPERFICIE m ² s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA m ² t/m ² s
PARCELA ED-01	14.500	1,00
PARCELA ED-02	13.580	1,00
PARCELA TD-01	6.290	3,50
PARCELA TD-02	742	4,00
PARCELA TD-03	4.020	3,00
PARCELA TD-04	2.216	2,50
PARCELA TD-05	1.328	2,00
PARCELA TD-06	1.189	3,50
PARCELA TD-07	653	3,50
PARCELA TD-08	742	4,00
PARCELA TD-09	4.564	1,00
PARCELA TD-10	1.669	2,75
PARCELA TD-11	2.048	3,25
PARCELA RD-01	3.431	1,00
PARCELA ID-01	1.929	1,00
PARCELA ID-02	2.334	1,00

Las parcelas de equipamientos tendrán una volumetría libre.



Artículo 12. Condiciones de urbanización.

En desarrollo del presente Plan Especial se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización. Tendrá como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio, telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión y centros de transformación).

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni podrá modificar las determinaciones del presente Plan.

No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen y el acabado de los Espacios Libres de propiedad privada y de uso público.

Igualmente, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente e introducir ajustes y adecuaciones respecto a la disposición, anchura y características del viario.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas etc. se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

Se autoriza el emplazamiento, en suelo calificado como zona verde, de centros de transformación. Su ubicación no entorpecerá el uso y disfrute de las zonas verdes.

CAPÍTULO 6. REGIMEN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 13. Estudios de Detalle.

El presente Plan Especial no establece ninguna área concreta cuya ordenación esté sujeta a la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales para cualquiera de las parcelas definidas por el Plan Especial.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA LICENCIAS.

Artículo 14. Licencias.

Todos los proyectos del sector La Torre de edificación deberán adecuarse a la normativa municipal y obtener la respectiva licencia de edificación antes de iniciar su construcción.



CALIDAD ARQUITECTÓNICA.

Con el fin de garantizar la calidad arquitectónica de los edificios y que éstos se adecuen a las condiciones del entorno desde un punto de vista del paisaje urbano, de los usos de los materiales, y de su lenguaje arquitectónico, previamente a la concesión de la licencia, se requerirá informe al Instituto Valenciano de Vivienda como organismo promotor del Plan Especial.

ANEXO II. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS MODIFICADAS

OBJETO DE LAS DISPOSICIONES

Las presentes disposiciones son un documento complementario de las Normas Urbanísticas del Sector La Torre, incluidas en el Plan Especial del Ámbito de Ordenación del Sector La Torre, de Valencia.

Dada la gran cantidad de elementos novedosos que incluye en su conjunto el plan, y dada la voluntad de regular de una forma abierta la capacidad de los arquitectos redactores de realizar sus proyectos, se realizan estas aclaraciones a la norma, con el fin de precisar algunos puntos que pudieran ser confusos en su aplicación.

Con la finalidad de facilitar la aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Sector La Torre, como de estas disposiciones aclaratorias que se disponen en este título, éstas se agruparán siguiendo el criterio de especificaciones especiales según sean códigos de calificación, EDA, TOE y TOB. Las parcelas calificadas como TOE y TOB son tipologías específicas para el Sector La Torre. Las parcelas con calificación EDA se recogen en fichas individuales, con las determinaciones exigibles por el Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», Núm. 3.488, del 5 de mayo de 1999) para definir las urbanísticamente y no son equiparables a la definición de Zona EDA establecida en el PGOU de Valencia.

En todas las calificaciones (TOE, TOB y EDA) se hace innecesaria la aplicación supletoria del Plan General en relación a dichas parcelas.

Por otra parte se incorporan las fichas urbanísticas de aquellas parcelas que han sufrido algún ajuste, bien por el proyecto de urbanización (aprobado definitivamente por resolución del conseller el día 30 de noviembre de 2005, «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», Núm. 5.174, del 11 de enero de 2006), y que han sido, también, recogidas en el proyecto de reparcelación.

Con el objeto de evitar daños personales y materiales provocados por las inundaciones en el sector, se plantea la presente modificación de las Normas Urbanísticas Complementarias de modo que se permita, como opción, ubicar el aparcamiento del edificio en algunas de las siguientes situaciones: en plantas de sótano (regulación actual); en sótano y semisótano, elevando la rasante del espacio libre privado de uso público hasta +1,50 m; y, por último, sobre la planta baja del edificio, ocupando como



máximo tres plantas y siempre bajo el uso residencial.

Esta modificación permite proteger frente a las inundaciones, además de las plantas destinadas a aparcamiento, otros elementos de los edificios como los ascensores, que son necesarios para la evacuación de las personas, en particular de las que presentan problemas de movilidad.



CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Condiciones de parcela.

1.1. Cuando en las fichas urbanísticas se definan gráficamente las condiciones geométricas de la parcela y su ocupación, en caso de contradicción, prevalecerá la parte gráfica sobre la escrita.

1.2. Línea límite de parcela: Alineación exterior que delimita la superficie privada de cada parcela respecto del espacio público integrado por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres. Esta superficie puede ser ocupada bajo rasante en su totalidad.

La línea límite de parcela será también la alineación límite exterior de las plantas de aparcamiento cuando éstas se realicen sobre rasante.

1.3. Área de ocupación máxima: Área de movimiento de la planta baja de la edificación sobre la parcela, sin perjuicio de la existencia de elementos o cuerpos salientes en el resto de las plantas.

1.4. Coeficiente de ocupación máxima: Es la relación entre la superficie ocupable en planta baja y la superficie de la parcela edificable, sin perjuicio de la existencia de elementos o cuerpos salientes en el resto de las plantas.

En caso de estar definida gráficamente el área de ocupación máxima en las fichas urbanísticas, el coeficiente de ocupación máxima no será de aplicación.

Artículo 2. Condiciones de cómputo de la edificabilidad.

Dado que el Plan Especial del Sector La Torre hace referencia a la supletoriedad del Reglamento de Zonas para el cómputo de edificabilidad, se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de éste con las siguientes aclaraciones o matizaciones:

2.1. La edificación en cada parcela no podrá superar la edificabilidad asignada en cada caso en la ficha urbanística correspondiente contenida en el Plan Especial de La Torre.

2.2. Computarán a efectos de edificabilidad al 50 por 100:

- La superficie de las terrazas voladas o no, cerradas lateralmente o no, pero que estén cubiertas en la planta inmediatamente superior.
- Las superficies de espacios comunes de circulaciones (pasillos, corredores y escaleras) abiertos al exterior y cubiertos en la planta inmediatamente superior.

2.3. No computarán a efectos de edificabilidad:

- La planta baja cuando se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado.
- Los espacios abiertos contenidos dentro de los volúmenes edificados de las torres o edificios ya sean privados o de uso comunitario, cuya altura sea superior a una planta.



- La superficie de las terrazas, voladas o no, cerradas lateralmente o no, pero que no estén cubiertas en la planta inmediatamente superior.
- Las superficies de espacios comunes de circulaciones (pasillos, corredores y escaleras) abiertos al exterior que no estén cubiertos en la planta inmediatamente superior.
- Las superficies cubiertas de la rampa del sótano.
- La superficie de las plantas destinadas a uso aparcamiento, incluidos sus anexos (trasteros, cuartos de instalaciones y servicios necesarios para el funcionamiento del edificio) con independencia de dónde se sitúen (en sótano, semisótano o sobre rasante).

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 3. Condiciones específicas códigos TOB y TOE.

3.1. Condiciones de la parcela.

1. Parcelas TOB.

Las parcelas resultantes de esta trama (R03, R07, R08, R09, R17, R18, R19) podrán ser divididas en dos parcelas en el proceso de reparcelación.

3.2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Volumetría.

Se permite una volumetría libre, en cuanto a vuelos y retranqueos, en el interior del «área de ocupación máxima», sin perjuicio del cumplimiento del artículo 7.1.4. de las NN.UU. del Plan Especial del Sector La Torre.

2. Retranqueos y elementos o cuerpos salientes.

- Se autorizan voladizos, cuerpos y elementos salientes de cualquier tipo en los edificios dentro de la línea límite de parcela, con las siguientes limitaciones a partir del «área de ocupación máxima»:

En la Zona TOB, a partir del «área de ocupación máxima», se permiten vuelos abiertos siempre y cuando la distancia de la arista exterior del vuelo a la línea límite de parcela sea igual o superior a 4 metros en la dirección de la longitud del vuelo.

En la Zona TOE, a partir del «área de ocupación máxima», se permiten vuelos abiertos de 5 metros y cerrados de 3,5 metros siempre y cuando la distancia de la arista exterior del vuelo a la línea límite de parcela sea igual o superior a 6 metros en la dirección de la longitud del vuelo.

En el caso que estos elementos salientes superen la «línea límite de la parcela» se permitirá un vuelo de un metro sobre el vial público.

- No existirá limitación de longitud para la implantación de balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados en un mismo plano de fachada.



- No existirá limitación para la realización de retranqueos respecto a las líneas de fachadas de los edificios.
- Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos o privados podrán situarse en planta primera y superiores siempre dejando una altura mínima libre de 4,50 m en relación a la línea de rasante del vial.
- En la solución de aparcamiento sobre la planta baja no se permiten los vuelos de estas dos plantas sobre el espacio público.

3. Altura máxima reguladora.

- Para ambas zonas y a modo de referencia, se especifica la altura máxima reguladora de la edificación en función del número de plantas del proyecto, con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 4,80 + 2,96 N_p$, siendo H_c la altura máxima reguladora expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.
- Cuando se adopte la solución de aparcamiento en semisótano la altura máxima reguladora prevista en las fichas de las parcelas, se incrementará en 1,5 metros.
- Cuando se adopte la solución de aparcamiento sobre la planta baja el número máximo de plantas y la altura máxima reguladora prevista en las fichas de las parcelas, se incrementarán en 2 plantas y en 5,92 metros, respectivamente. En el supuesto de ser necesaria una tercera planta de aparcamiento para cumplir el estándar establecido en el artículo 5.131 de las Normas Urbanísticas del Plan General (1plaza/vivienda), la altura máxima se incrementará en 8,88 metros.

5. Planta baja.

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, con carácter general, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia.

No obstante, cuando el aparcamiento se materialice en plantas sobre la planta baja, la cara inferior del forjado de techo de ésta podrá situarse a 3.00 metros sobre la cota de referencia.

- La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

6. Estudios de detalle.

- El estudio de detalle deberá abarcar necesariamente una o varias parcelas de las definidas en el Plan Especial.
- La nueva ordenación no podrá implicar, dentro del área objeto de estudio, distancias entre bloques que resulten inferiores a un tercio de la semisuma de la altura reguladora de ambos y en ningún caso inferior a 10 metros.



3.3. Condiciones funcionales de la edificación.

1. El uso en planta sótano y semisótano al que se refiere el artículo 7.1.1 y 7.2.1 de las NN.UU. del Plan Especial de La Torre, queda limitado a cubrir las necesidades de aparcamiento y a trasteros, cuartos de instalaciones y de servicio del propio edificio, no siendo posible en caso alguno la implantación de usos vinculados a la actividad terciaria de la planta baja.

2. En las parcelas con código TOE el acceso mediante rampa al sótano se producirá preferentemente bajo espacios cubiertos dentro del volumen de La Torre o en una edificación aneja creada a tal fin. No obstante, se admite la ubicación de dichas rampas, cubiertas o no, dentro de la «línea límite de la parcela».

Artículo 4. Condiciones específicas código EDA.

En este artículo se incluyen aclaraciones para aquellas parcelas con código EDA definidas en las NN.UU. del Plan Especial del Sector La Torre y no equiparables a la zona de calificación urbanística de edificación abierta el PGOU de Valencia.

Las limitaciones exigidas a cada parcela han sido establecidas en el Plan Especial en las fichas individuales, con las definiciones exigibles por el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana (artículo 87). Por ello, se hace innecesaria la aplicación supletoria del Plan General en relación a dichas parcelas.

4.1. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número de plantas: Libre.

2. La altura máxima reguladora: Libre.

A modo de referencia se especifica la altura máxima reguladora recomendada de la edificación en función del número de plantas del proyecto, con arreglo a la siguiente fórmula: $Hc = 6,30 + 3 Np$, siendo Hc la altura máxima reguladora expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

3. Construcciones sobre altura reguladora.

- Se autoriza la colocación por encima de la altura reguladora de paneles de captación solar térmica o fotovoltaica.
- Se autoriza la creación de espacios cerrados de una altura máxima de 3 m de servicios comunes tales como lavanderías o zonas de tendido, por encima de la altura reguladora, que estén cubiertos por paneles de captación solar térmica o fotovoltaica. Estas superficies computarán únicamente el 25 por 100 a efectos de edificabilidad.

4. Planta baja.

- La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.



5. Volumetría.

- Se permite una volumetría libre en el interior de la línea límite de la parcela.
- Se autoriza la realización de patios abiertos a las fachadas de la edificación.

6. Retranqueos y elementos o cuerpos salientes.

- Se autorizan voladizos, cuerpos y elementos salientes de cualquier tipo en los edificios dentro de la línea límite de parcela.
- En el caso que estos elementos salientes superen la línea límite de la parcela, se permitirá un vuelo de un metro sobre el vial público, a excepción de las zonas expresamente grafiadas en las fichas donde se permiten vuelos mayores.
- No existirá limitación de longitud para la implantación de balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados, en un mismo plano de fachada.
- No existirá limitación para la realización de retranqueos respecto a las líneas de fachadas de los edificios.
- Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos o privados podrán situarse en planta primera y superiores siempre dejando una altura mínima libre de 4,50 m en relación a la línea de rasante del vial.

4.2. Condiciones funcionales de la edificación.

1. El uso en planta sótano estará destinado principalmente a cubrir las necesidades de aparcamiento del edificio. Se autoriza el uso del mismo como superficie terciaria siempre que se trate de espacios destinados a almacenes u otros usos vinculados a la actividad terciaria desarrollada en planta baja, y siempre que no conlleven la permanencia continuada de personas.

2. A los efectos establecidos para la consideración de vivienda exterior según el artículo 5.70 del PGOU, se considera como espacio exterior, además de los definidos en el mencionado artículo, los espacios privados de uso público en los que se pueda inscribir un círculo de un diámetro no inferior a 20 metros, que tengan acceso directo desde un espacio público a través de soportales cuyas embocaduras tengan como mínimo 10 metros de anchura y 4,50 metros de altura y que cumplan con las condiciones exigibles para el acceso de vehículos de emergencia.

Artículo 5. Condiciones específicas de espacios libres públicos.

5.1. Se autoriza la conservación de invernaderos existentes en la parcela de Parque QL01, junto a la Alquería del Saboner.

5.2. Se autoriza el emplazamiento de infraestructuras de servicios en subsuelo en suelo calificado como zona verde.



Artículo 6. Condiciones específicas parcelas ED01 y ED02.

6.1. Los edificios o construcciones de las parcelas dotacionales educativas ED01 y ED02 estarán a lo dispuesto por la Conselleria competente en materia de educación.

En ese sentido, además de lo especificado en las fichas urbanísticas correspondientes, no habrá limitación a las formas de los edificios y sus cubiertas.

