



ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES

Modificación Puntual del PGOU y Plan Especial de Usos

Mislata - Valencia

Marzo 2018

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA



MIGUEL ÁNGEL MONTERO PAU
ARQUITECTO 12 591 COACV

COLABORADORES

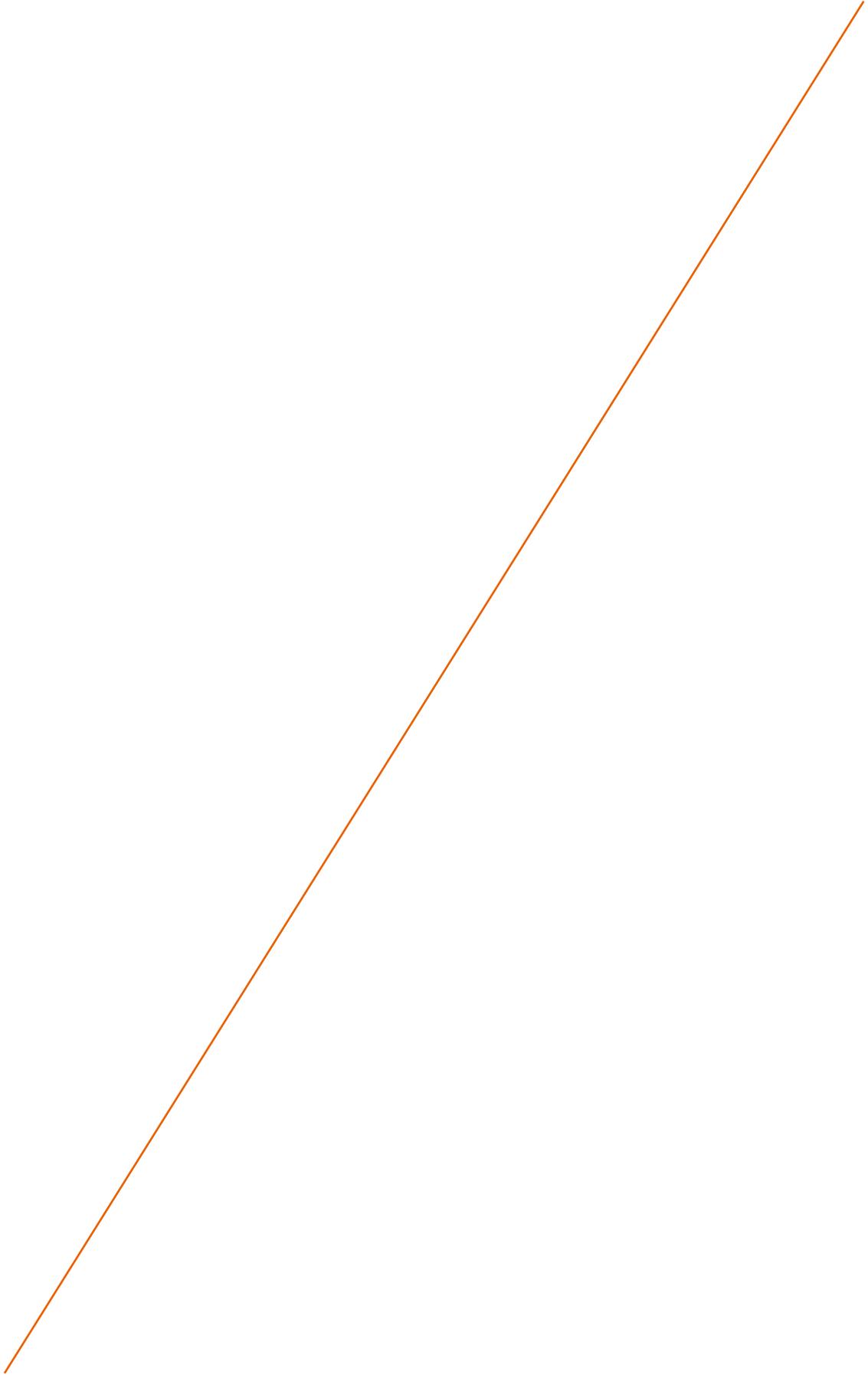
CARMEN CLAVIJO LÓPEZ ARQUITECTA 12 071 COACV
ANTONIO GARCÍA BLAY ARQUITECTO 6983 COACV
JOSÉ ANTONIO RUIZ SUAÑA ARQUITECTO 12 813 COACV



DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

ÍNDICE

1.	NORMAS URBANÍSTICAS	3
1.1.	Parámetros urbanísticos de carácter general.....	4
1.2.	Normas urbanísticas del ÁMBITO A (dotacional)	6
1.3.	Normas urbanísticas del ÁMBITO B (terciario)	7
1.4.	Fichas urbanísticas	9
2.	PLANOS.....	13



1. NORMAS URBANÍSTICAS

El ámbito de actuación objeto de modificación de 17 115,8 m² se encuentra en suelo urbano y se divide en dos ámbitos denominados A y B según se indica los planos de ordenación incluidos en este documento, siendo cada ámbito de 8557,9 m².

A continuación, se definen los parámetros urbanísticos de ambos ámbitos.

Para lo no expresamente aquí definido se deberá atender a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Mislata.

1.1. Parámetros urbanísticos de carácter general

CONDICIONES FUNCIONALES Y DIMENSIONALES DE LA RED VIARIA

Se cumplirá con lo establecido en la LOTUP – ANEXO IV – Apartado III – punto 2, a saber:

2.1. Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.

2.2. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

2.3. El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las siguientes condiciones funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 5 por ciento. No se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.

f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

g) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

2.4. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
0,30 m ² /m ² IEB 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
<i>Terciario</i>	<i>16 metros</i>	<i>20 metros</i>
Industrial	18 metros	24 metros

- b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.
- c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.
- d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.
- e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
- f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.
- g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.
- h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ADSCRITO AL TERCIARIO – APARCAMIENTO PÚBLICO

El aparcamiento público se ubicará en los nuevos viales según plano, de sentido único de circulación, de ancho mínimo 16 m, y cumplirá los siguientes requisitos:

- LOTUP – ANEXO IV – Apartado III – art. 5.3
La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.
- Según este artículo, la reserva de plazas de aparcamiento públicas será 86 plazas. Estas plazas de aparcamiento serán de nueva creación y por lo tanto mantendrán el nivel de servicio de las dotaciones, terciarios y residenciales adyacentes.

Nótese que según el tipo de terciario se deberá también contemplar lo recogido en el apartado 1.3 de las presentes normas urbanísticas.

RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL ADSCRITO AL TERCIARIO – ZONAS VERDES

- LOTUP – ANEXO IV – Apartado III – art. 5.2
Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

1.2. Normas urbanísticas del ÁMBITO A (dotacional)

ZONAS SEGÚN USOS Y USOS DOMINANTES

En el ÁMBITO A se define una zona única de uso dotacional, con las siguientes características de uso:

Uso dominante

Según los estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas indicados en el Anexo IV de la LOTUP la Clasificación de la zona de ordenación y de dotaciones públicas, el ÁMBITO A se clasifica como Sanitario-asistencial (QS) según el punto 2.1.c correspondiente a Equipamientos. Dado el carácter del equipamiento, se integra en la red primaria municipal (PQS).

Usos compatibles

Cualquier uso dotacional.

Usos prohibidos

Usos no dotacionales.

EDIFICABILIDAD

- La ocupación sobre rasante queda definida como máximo el 70% de la superficie.
- Índice de edificabilidad bruto queda definido como 1 m² de suelo por 1 m² de techo. Por lo tanto, se permiten 8557,9 m²t.

CRITERIOS TIPOLÓGICOS PARA SU POSTERIOR REGULACIÓN PORMENORIZADA

Alineaciones

La distancia mínima con respecto a cualquier linde de parcela será la recogida en la legislación sectorial con respecto al uso. En su ausencia, queda establecida en 0 metros.

Altura máxima y número de plantas

- La altura máxima de la edificación será de 12 m.
- El número máximo de plantas será de 3.

Parcela mínima

1000 m².

Frente mínimo de parcela

Al menos uno de los frentes de la parcela tendrá como mínimo 20 m de largo.

Afecciones

No existen afecciones.

Aparcamientos

Se conectará el ámbito sanitario-asistencial con la bolsa de aparcamientos del otro lado de la calle San Antonio mediante un paso para viandantes.

1.3. Normas urbanísticas del ÁMBITO B (terciario)

Estas normas se aplicarán exclusivamente a la edificación terciaria.

Según lo establecido en el artículo 27 de la LOTUP, apartado 2, "en las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes." A continuación, se definen y regulan las Normas Urbanísticas del ámbito terciario.

ZONAS SEGÚN USOS Y USOS DOMINANTES

En el ÁMBITO B se define una zona única de uso terciario, con las siguientes características de uso:

Uso dominante

Terciario comercial: Según los estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas indicados en el Anexo IV de la LOTUP la Clasificación de la zona de ordenación y de dotaciones públicas, el ÁMBITO B se clasifica como Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR-VIGIL).

Usos permitidos

Cualquier uso terciario.

Usos compatibles

Resto de usos terciarios distintos del comercial (recreativo, hostelero, hotelero, oficinas, etc.).

Usos prohibidos

Residencial e Industrial.

EDIFICABILIDAD

- Índice de edificabilidad bruto queda definido como 1 m² de suelo por 1 m² de techo. Por lo tanto, se permiten 8557,9 m²t.
- Podrán construirse semisótanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté como mínimo a 0,65 m sobre la rasante media del terreno o de la acera, y como máximo a 1,20 m. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad, salvo que se trate de uso terciario.

CRITERIOS TIPOLOGICOS PARA SU POSTERIOR REGULACIÓN PORMENORIZADA

Alineaciones

La distancia mínima con respecto a cualquier linde de parcela queda establecida en 0 metros.

Altura máxima y número de plantas

- La altura máxima de la edificación (altura de cornisa) será de 9 m.
- El número máximo de plantas será de 2 sobre rasante.
- Se permiten semisótanos.

Parcela mínima

1000 m².

Ocupación máxima de parcela

70%.

Frente mínimo de parcela

Al menos uno de los frentes de la parcela tendrá como mínimo 20 m de largo.

Afecciones

No existen afecciones.

Aparcamientos

Además de lo establecido en el apartado 1.1 sobre reservas de aparcamiento público, (86 plazas), según el tipo de terciario establecido se deberá tener en cuenta también lo establecido en:

- LOTUP – ANEXO IV – Apartado III – art. 5.4

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros cuadrados.

c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros cuadrados.

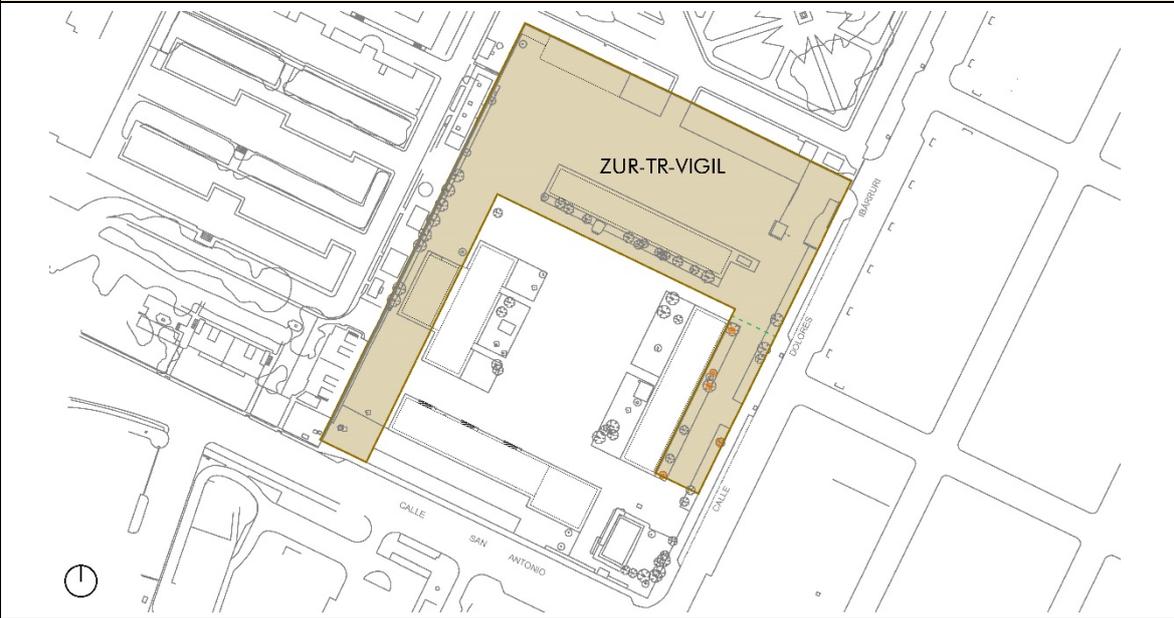
d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

- LOTUP – ANEXO IV – Apartado III – art. 5.4

En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

1.4. Fichas urbanísticas

FICHA DE ZONA URBANIZADA	SUELO URBANO DOTACIONAL - ÁMBITO A (PQS)
DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	PQS
SUPERFICIE	8557,9 m ²
USO DOMINANTE	Sanitario-Asistencial
USOS COMPATIBLES	Cualquier uso dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Usos no dotacionales
DENSIDAD	Edificación aislada en parcela, ocupación máxima 70%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1 m ² t/m ² s
POBLACIÓN MÁXIMA	—
PLANO	
	
PROTECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Se rehabilitarán las edificaciones sombreadas, las cuales no gozan de ningún grado de protección. - Se protegerá el arbolado marcado en el ANEXO VII - VEGETACIÓN CONSERVABLE. 	
AFECCIONES	
No existen afecciones.	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
—	
CONDICIONES PARA USOS PERMITIDOS	
El uso dominante será Sanitario-Asistencial.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Para lo no definido en esta modificación se deberán observar las ordenanzas generales previstas en las NN. UU. del PGOU.	

FICHA DE ZONA URBANIZADA	SUELO URBANO TERCIARIO ÁMBITO B (ZUR-TR-VIGIL)
DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-TR-VIGIL
SUPERFICIE	8557,9 m ²
USO DOMINANTE	Terciario comercial
USOS COMPATIBLES	Cualquier uso terciario
USOS INCOMPATIBLES	Residencial e Industrial
DENSIDAD	Ocupación máxima 70%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1 m ² t/m ² s
POBLACIÓN MÁXIMA	—
PLANO	
	
PROTECCIONES	
Se protegerá el arbolado marcado en el ANEXO VII - VEGETACIÓN CONSERVABLE.	
AFECCIONES	
No existen afecciones.	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
—	
CONDICIONES PARA USOS PERMITIDOS	
El uso dominante será TERCIARIO COMERCIAL. Se permite cualquier otros uso terciario recogido en el PGOU (hostelero, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, etc.).	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Para lo no definido en esta modificación se deberán observar las ordenanzas generales previstas en las NN. UU. del PGOU.	

FICHA DE GESTIÓN		ÁMBITO B (ZUR-TR-VIGIL)	
DEFINICIÓN DEL ÁMBITO			
ZONA DE ORDENACIÓN	ST		
USO DOMINANTE	ZUR-TR-VIGIL – CO		
USOS COMPATIBLES	Resto de usos terciarios definidos en el PGOU: (RS, CU, RL, EP, DF, CT, VA)		
USOS INCOMPATIBLES	Residencial e Industrial		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	Una única área de reparto		
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² suelo)	8557,9	IEB (m ² techo/m ² suelo)	1
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	-	IER (m ² techo/m ² suelo)	-
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	-	IET (m ² techo/m ² suelo)	1
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	855,79	IEI (m ² techo/m ² suelo)	-
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	-	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	-
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	-	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	-
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	-	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	-
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	-	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL	-
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	-	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	-
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ²)	-	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	-
SUP. COMPUTABLE DEL ÁMBITO (m ² suelo)	8557,9		

FICHA DE GESTIÓN (continuación)	ÁMBITO B (ZUR-TR-VIGIL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p><u>Edificabilidad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Índice de Edificabilidad Bruto queda definido como 1 m² de suelo por 1 m² de techo. - Bajo rasante, podrán construirse dos sótanos destinados a aparcamiento o almacenes. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad. - Podrán construirse semisótanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté como mínimo a 0,65 m sobre la rasante media del terreno o de la acera, y como máximo a 1,20 m. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad, salvo que se trate de uso terciario. <p><u>Alineaciones</u></p> <p>La distancia mínima con respecto a cualquier linde de parcela queda establecida en 0 metros.</p> <p><u>Altura máxima y número de plantas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La altura máxima de la edificación será de 9 m. - El número máximo de plantas será de 2. - Se permiten semisótanos. <p><u>Parcela mínima</u></p> <p>1000 m².</p> <p><u>Ocupación máxima de parcela</u></p> <p>70%.</p> <p><u>Frente mínimo de parcela</u></p> <p>Al menos uno de los frentes de la parcela tendrá 20 m.</p> <p><u>Reserva de aparcamiento público</u></p> <p>El aparcamiento público se ubicará en vial público.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Figura de planeamiento:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Gestión: INDIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
Número de unidades de ejecución previstas:	UNA	

Valencia, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau

2. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

01. EMPLAZAMIENTO SEGÚN PGOU 1987
02. ESTADO ACTUAL SEGÚN CATASTRO Actualizado a mayo de 2015

PLANOS DE ORDENACIÓN

03. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Según topográfico de 2016
04. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
05. LINDES Y AFECCIONES
06. VIALES Y APARCAMIENTO PÚBLICO