



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó para exposición pública por Resolución del Director Territorial de Territorio y Vivienda, en fecha 04 de Agosto de 2006.

EL INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.  
Valencia a 4 de Agosto de 2006

INSTITUTO  
VALENCIANO DE  
VIVIENDA, S.A.

## **PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR LA TORRE**

**NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN ESPECIAL DEL  
ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR LA TORRE DE VALENCIA.**

Redactor: Vicente Guallart, Arquitecto  
Julio de 2006

Instituto Valenciano de Vivienda S.A

1691



**TABLA DE CONTENIDO**

**OBJETO DE LAS DISPOSICIONES ..... - 2 -**

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES ACLARATORIAS GENERALES ..... - 3 -**

ARTICULO 1. CONDICIONES DE CÁMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD ..... - 3 -

**CAPITULO 2. DISPOSICIONES ACLARATORIAS ESPECIALES ..... - 4 -**

ARTICULO 2. CONDICIONES ESPECIALES CÓDIGOS TOB-TOE..... - 4 -

2.1 CONDICIONES DE LA PARCELA..... - 4 -

2.2 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS ..... - 4 -

2.3 CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN ..... - 5 -

ARTICULO 3. CONDICIONES ESPECIALES CÓDIGO EDA ..... - 6 -

3.1 CONDICIONES DE LA PARCELA..... - 6 -

3.2 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS ..... - 6 -

3.3 CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN ..... - 7 -

ARTICULO 4. CONDICIONES ESPECIALES DE ESPACIOS LIBRES ..... - 8 -



## **OBJETO DE LAS DISPOSICIONES**

Las presentes disposiciones son un documento aclaratorio 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. En caso de ser necesario, se aclararán de acuerdo a lo que dispone este título.

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 para definir las urbanísticamente.

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

Las aclaraciones especiales de cada código irán precedidas de unas aclaraciones generales.

Estas precisiones han sido desarrolladas por el Arquitecto redactor, y consultadas por el organismo promotor, el Instituto Valenciano de Vivienda, al organismo encargado de su cumplimiento, el Ayuntamiento de Valencia.



## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES ACLARATORIAS GENERALES**

### **ARTICULO 1. 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 Art. 35 de éste con las siguientes aclaraciones o matizaciones:

- 1.1 La edificación en cada parcela no podrá superar la edificabilidad asignada en cada caso en la Ficha Urbanística correspondiente, contenidas en el Plan Especial de la Torre.  
Asimismo en estas Fichas Urbanísticas, cuando 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 Computarán a efectos de edificabilidad al 50%:
  - 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.
- 1.3 No computarán a efectos de edificabilidad:
  - 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 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.
  - 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.
  - Las superficies en planta baja destinadas a uso aparcamiento que no estén cerradas en sus lados.



## **CAPITULO 2. DISPOSICIONES ACLARATORIAS ESPECIALES**

### **ARTICULO 2. CONDICIONES ESPECIALES CÓDIGOS TOB-TOE**

#### **2.1 Condiciones de la parcela**

La ocupación de la edificación en las parcelas con calificación de Torres en Bloque (Código TOB) y Torres Exentas (Código TOE) se define por los siguientes parámetros urbanísticos:

- "Línea límite de parcela": Alineación exterior que delimita la superficie de cada parcela respecto del espacio público integrado por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.
- "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.

#### **2.2 Condiciones de volumen y forma de los edificios**

##### 1. Volumetría

- Se permite una volumetría libre en el interior de la "línea límite de la parcela".

##### 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".  
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 4.50m en relación a la línea de rasante del vial.

##### 3. Planta baja

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 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 las NN.UU del Plan General de Valencia Art. 5.39.



### 2.3 Condiciones funcionales de la edificación

1. El uso terciario en planta sótano al que se refiere el artículo 7.1.1 y 7.2.1 de las NN.UU del Plan Especial de La Torre, se admite, 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. Se permite que las viviendas de las edificaciones en suelo residencial tengan fachada directa sobre un espacio exterior que esté cubierto total o parcialmente por otro volumen o cubierta, siempre que se garantice su suficiente ventilación.
3. 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".





### ARTICULO 3. CONDICIONES ESPECIALES CÓDIGO EDA

En este artículo se incluyen aclaraciones para aquellas parcelas con código EDA sujetas a las ordenanzas definidas en el Plan de Ordenación Urbana de Valencia así como en el Plan Especial del Sector la Torre.

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 (Art. 87). Por ello, se hace innecesaria la aplicación supletoria del Plan General en relación a dichas parcelas.

#### 3.1 Condiciones de la parcela

La ocupación de la edificación en las parcelas con calificación de Edificación Abierta (Código EDA) se define por los siguientes parámetros urbanísticos:

- "Línea límite de parcela": Alineación exterior que delimita el espacio de una parcela respecto del espacio público integrado por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.
- "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.

#### 3.2 Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. El número de plantas: libre.
2. La altura máxima de cornisa: libre.

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

3. Tolerancia de alturas

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



#### 4. Sótanos y semisótanos

- Se permite la construcción con las determinaciones que se establecen en las NN.UU del PGOU de Valencia.

#### 5. Planta baja

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 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 las NN.UU del Plan General de Valencia Art. 5.39.

#### 6. 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.

#### 7. 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". Estos elementos o cuerpos salientes no se incluirán en el cómputo de la ocupación máxima definida en la ficha urbanística de cada 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 4.50m en relación a la línea de rasante del vial.

### **3.3 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. Se permite que las viviendas de las edificaciones en suelo dotacional tengan fachada directa sobre un espacio exterior que este cubierto total o parcialmente por otro volumen o cubierta, siempre que se garantice su suficiente ventilación.





3. A los efectos establecidos para la consideración de vivienda exterior según el Art. 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.

#### **ARTICULO 4. CONDICIONES ESPECIALES DE ESPACIOS LIBRES**

- 4.1 Se autoriza el emplazamiento de un depósito de almacenamiento de agua en el parque de Red Primaria situado en la parcela de parque QL01.
- 4.2 Se autoriza la conservación de invernaderos existentes en la parcela de parque QL01, junto a la Alquería del Saboner.
- 4.3 Se autoriza el emplazamiento de infraestructuras de servicios bajo zonas pavimentadas en suelo calificado como zona verde

Julio de 2006

El arquitecto redactor

Vicente Guallart