

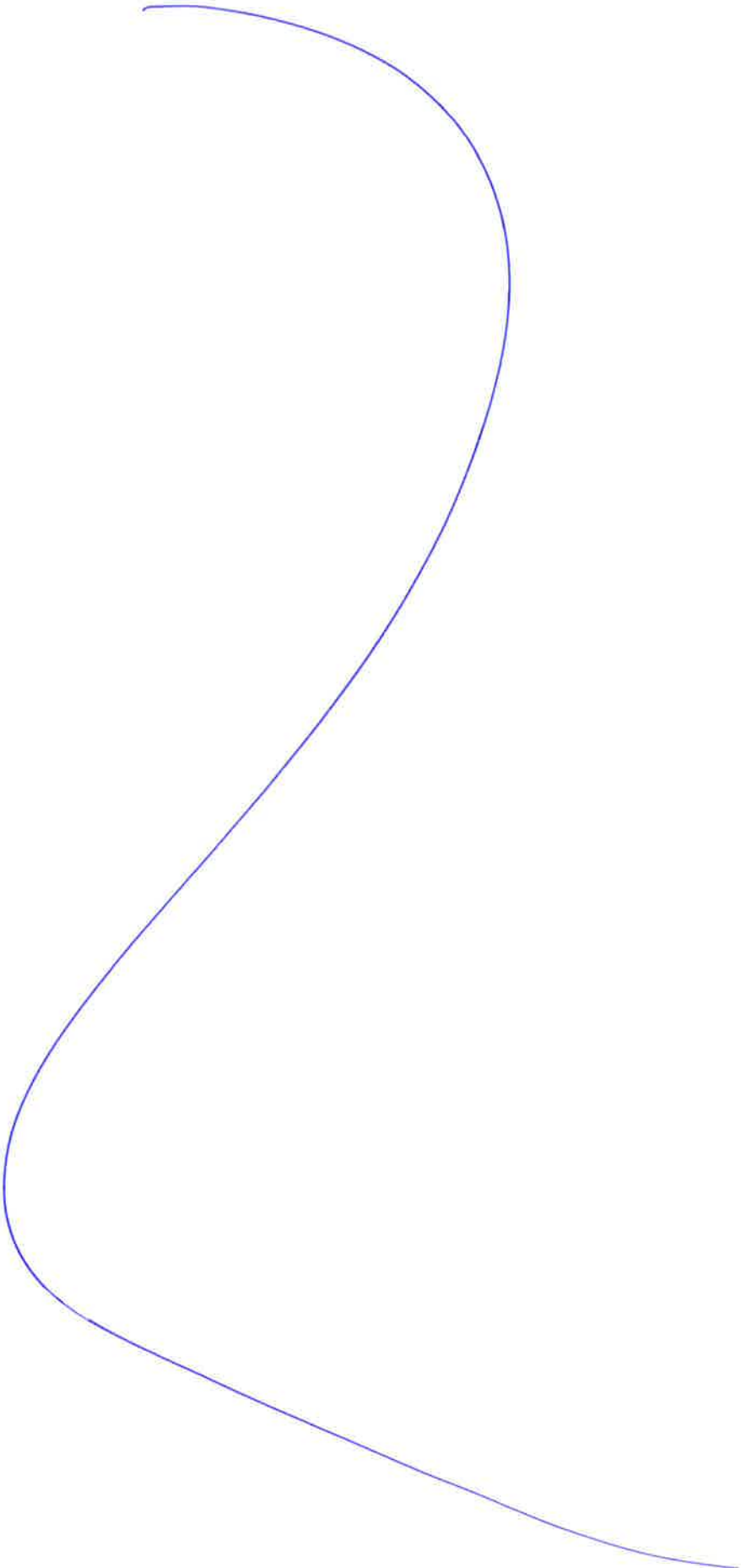
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE DON JUAN (León)
20 ENE. 2016	
ENTRADA Nº 218	SALIDA Nº

INICIALMENTE

31/03/16  
*[Firma]*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE VALENCIA DE DON JUAN,  
RELATIVA A LOS USOS COMPATIBLES  
EN LA ORDENANZA 2: ZONA DE  
EXTENSIÓN (EX).**

PROMOTOR: FERNANDO LÓPEZ DE FRANCISCO  
ARQUITECTO REDACTOR: FERNANDO ARROYO NOMBELA



Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the upper left quadrant of the page.

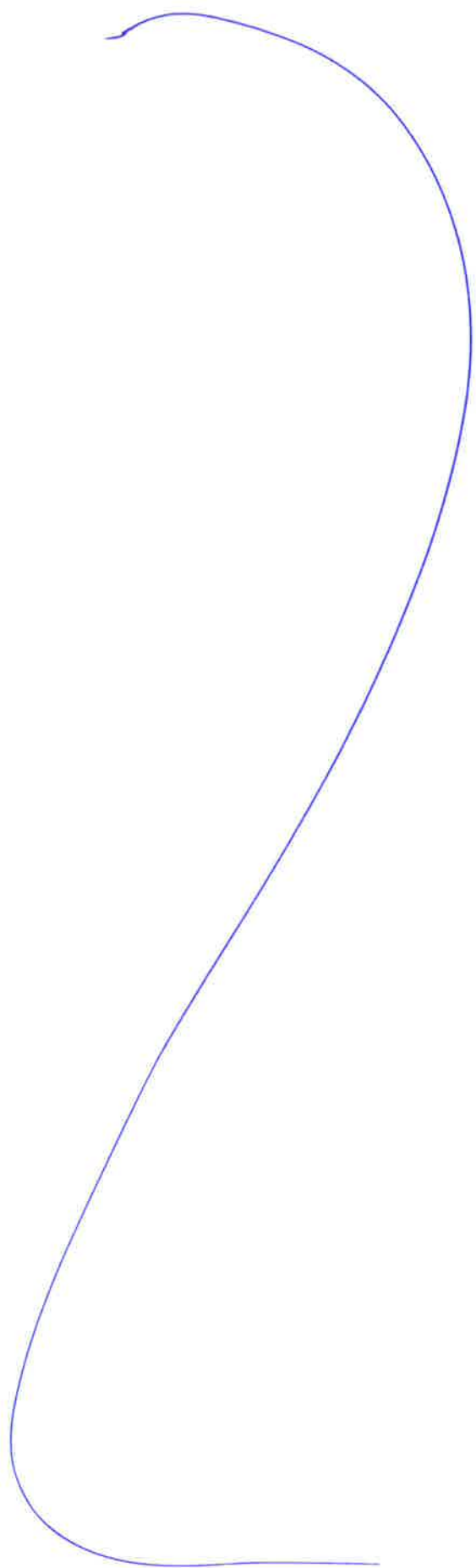


INICIALMENTE

## ÍNDICE:

Pleno 31/05/16

MEMORIA VINCULANTE .....	1
1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	1
3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN. ....	2
4. OBJETO, JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN. ....	2
4.1. Objeto y justificación de la conveniencia. ....	2
4.2. Interés público de la modificación.....	5
5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	6
6. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES .....	18
7. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. ....	18
8. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.....	18
9. TRÁMITE AMBIENTAL.....	19
10. PROTECCIÓN CIVIL.....	19
11. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	19
12. CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010 .....	20
13. TRAMITACIÓN .....	20
14. PRESENTACIÓN.....	21



# MEMORIA VINCULANTE

INICIALMENTE  
el pleno 31/05/2016  
*[Firma]*

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye una MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA DE DON JUAN y se refiere a la modificación del art 291 del mismo: "Uso predominante y compatibilidad de uso" en la ORDENANZA 2ª. ZONA DE EXTENSIÓN (Ex).

Esta modificación se redacta por D. Fernando Arroyo Nombela, con DNI 07217803 N y nº de colegiado del C.O.A.L. 3269, con domicilio en Avda. Suero de Quiñones nº 16, 1º G. 24.002. León (e-mail: fernando.arroyo@coal.es), y está promovida por D. Fernando, López de Francisco, con domicilio en C/Palacio nº 4, 3º C, 24.200, Valencia de don Juan (LEON), en virtud del art 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el cual se establece la competencia para la elaboración del planeamiento urbanístico: "*Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por los Ayuntamientos como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso*".

## 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable al caso es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL. Resultan igualmente de aplicación en cuanto legislación urbanística la ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004. La presente modificación se adapta a las citadas disposiciones legales.

En el artículo 58 de la LUCyL se señala que se entiende por modificación los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, indicando que contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

El RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones y la documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento, y, especialmente, la limitación de las determinaciones adecuadas a su

específica finalidad, de entre las previstas en él para el instrumento modificado, y contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a algunos aspectos que a continuación se desarrollan.

### 3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del municipio de Valencia de D. Juan es el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de D. Juan, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en fecha en sesión de fecha 4 de Abril del 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León de 22 de Mayo de 2007.

### 4. OBJETO, JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN.

El artº 169 (punto 3.b) del RUCyL, establece que en la Memoria vinculante de una modificación de planeamiento debe hacer referencia, entre otros, a los siguientes aspectos:

1. *-La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
2. *-La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
3. *-El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*

#### 4.1. Objeto y justificación de la conveniencia.

El objeto de esta modificación del PGOU de Valencia de Don Juan es la autorización del uso de servicios funerarios en la ordenanza 2: EXTENSIÓN del municipio, en base a las siguientes argumentaciones:

En el P.G.O.U. de Valencia de D. Juan, en su TÍTULO III, CAPÍTULO III, SECCIÓN PRIMERA (art 82 y sucesivos), se definen y regulan, de forma detallada los usos dotacionales.

En el art- 83, se distinguen cuatro clases o usos globales de dotaciones: Vías Públicas; Servicios Urbanos; Parques urbanos y

metropolitanos y Equipamientos.

Dentro de los Servicios Urbanos, se distingue entre Servicios públicos urbanos e infraestructuras, y dentro del primero de ellos entre otros se encuentran, en el apartado 2.1.3.Cementerios y Servicios funerarios.

En el art. 96 se regulan las condiciones específicas que han de cumplir los cementerios y servicios funerarios:

- a) "Se atenderán a sus reglamentaciones específicas y en particular al decreto 16/2005, por el que se regula la policía mortuoria en la comunidad de Castilla y León..."
- b) "Se admitirán solo en Categoría 1ª y 4ª"
- c) "Los tanatorios deberán ubicarse en parcela exclusiva"
- d) "Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela."

El P.G.O.U. de Valencia de D. Juan, en su art 226 y sucesivos, zonifica el suelo urbano consolidado en seis áreas diferenciadas, cada uno con su ordenación detallada mediante la asignación particularizada de una ordenanza. Así en el planeamiento general, las ordenanzas o normas zonales, son las siguientes:

- a) Ordenanza 1ª de casco antiguo (CA), dividida en grado 1º, 2º, 3º y 4º
- b) Ordenanza 2ª de zona de extensión EX)
- c) Ordenanza 3ª de zona de vivienda unifamiliar (VU), también dividida en grado 1º, 2º, 3º y 4º
- d) Ordenanza 4º de zona de actividades económicas (AE)
- e) Ordenanza 5ª de Núcleo rural
- f) Ordenanza 6º de equipamientos.

En el Capítulo III del P.G.O.U., se regulan las condiciones particulares del suelo urbano, mediante sus correspondientes ordenanzas para cada zona:

- a) En la Sección Primera: Ordenanza 1ª de Casco antiguo (CA), se regula mediante los art 255 a 274. En el art 274 se definen los usos predominantes y compatibilidad de uso para esta ordenanza. En el apartado g) del punto 2 de este artículo se contempla como uso compatible "Las infraestructuras y servicios públicos urbanos, con la **excepción** de ferias, cementerios y



**servicios funerarios y mataderos.”**

- b) En la Sección Segunda: Ordenanza 2ª. Zona de extensión (EX), se regula mediante los art 275 a 291. En el art 291 se definen los usos predominantes y compatibilidad de uso para esta ordenanza. En el apartado g) del punto 2 de este artículo se contempla como uso compatible *“Las infraestructuras y servicios públicos urbanos, con la **excepción** de ferias, cementerios y **servicios funerarios y mataderos.”***
- c) En la Sección Tercera: Ordenanza 3ª. Zona de vivienda unifamiliar (VU), se regula mediante los art 292 a 306. En el art 274 se definen los usos predominantes y compatibilidad de uso para esta ordenanza. En el apartado e) del punto 2 de este artículo se contempla como uso compatible *“Las dotaciones relativas a las vías públicas, espacios libres y zonas verdes”*. Es claro que los servicios urbanos, y en concreto los **servicios funerarios, no es un uso compatible** con la zona de ordenanza.
- d) En la Sección Cuarta. Ordenanza 4ª. Zona actividades económicas (AE), se regula mediante los art 307 a 310. En el art 309 se regula a el grado 1º: Industria, y el apartado 3 de definen las condiciones de uso, con las únicas dotaciones de servicios urbanos permitidos son los de mantenimiento y limpieza, telecomunicaciones, transporte, mataderos y estaciones de servicio. En el art 310 se regula el grado 2º: Pequeña industria. En este caso también se regulan las condiciones de uso en su apartado 3, permitiéndose en cuanto a dotaciones de servicios urbanos, únicamente los de mantenimiento y limpieza, telecomunicaciones, transporte, mataderos, seguridad ciudadana y estaciones de servicio. Es claro que en esta ordenanza, los **servicios funerarios, tampoco es un uso compatible.**
- e) En la Sección Quinta. Ordenanza 5ª. NÚCLEO RURAL. Es de aplicación en el núcleo rural de Cabañas. Se regula mediante los art 314 a 328. En el apartado g del art. 328 se definen los usos dotacionales compatibles con el uso principal residencial. No se incluye ningún tipo de servicio urbano.
- f) En la Sección sexta. Ordenanza 6. Sistema de equipamientos. Es de aplicación para aquellos terrenos así calificados, sean de carácter general o local. Se regula mediante los art 329 a 333.

INICIALMENTE  
el Pleno 31/05/2016



limpieza, telecomunicaciones, transporte, mataderos y estaciones de servicio. En el art 333 se regulan las condiciones de uso, y en su apartado 2 e), las únicas dotaciones compatibles son las relativas a vías públicas, espacios libres y zonas verdes. Es claro que en esta ordenanza, los **servicios funerarios, tampoco es un uso compatible.**

INICIALMENTE  
el Pleno  
31/05/2016  
[Firma]

En resumen y como conclusión de este análisis de las diferentes ordenanzas contempladas en P.G.O.U. de Valencia de D. Juan, en ninguna de ellas se autoriza el uso de servicios funerarios y tanatorios, siendo un uso admitido en el planeamiento con carácter general. De hecho, analizando todos los planos del municipio, hay una pequeña zona, cuyo suelo está calificada como SGSU: Suelo Urbano, Sistemas Generales, Servicios urbanos, que corresponde con ambos márgenes de la carretera de Matallana -LE 521-, coincidente con la ubicación del tanatorio actual y la estación de autobuses.

#### 4.2. Interés público de la modificación.

En cuanto al interés público de la modificación, al que se refiere el artº 169 del RUCyL, tratándose el planeamiento de una exclusiva competencia pública, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación general o detallada, debe suponerse un interés público en cuanto que sólo desde el planeamiento se puede abordar, constituyendo por tanto una condición necesaria. Es claro en este caso el concepto de interés público en este caso cuando se está modificando las posibilidades de implantación de un uso que está definido en el propio Plan General de Ordenación urbana, en su art. 83 como uso dotacional, servicio urbano, **servicios públicos urbanos.**

Existe una intención de culminar un proceso de "adecuación" del PGOU vigente, a la vista de los errores o disfunciones detectados a raíz de su aprobación (por otra parte normales cuando se aborda la formulación de un instrumento tan complejo como es un Plan General), además de incorporar aspectos derivados de circunstancias sobrevenidas o que responden a la normal evolución de aspectos normativos.

Se trata de ajustar el modelo previsto en el PGOU, buscando unas condiciones más equilibradas, así como más ajustadas a las específicas condiciones morfológicas que presenta el territorio. Por todo ello, se estiman plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad que motivan su redacción, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública

por definición

Por otra parte, existen otra serie de razones o argumentos para abundar en el interés público general:

-Establecer un marco de regulación de dotaciones de titularidad pública o privada suficientemente flexible que permita las necesarias adaptaciones o transformaciones de usos, con el fin de acomodarse a la demanda y segmentos del mercado.

-Eliminar obstáculos innecesarios que impidan el normal desarrollo de la actividad económica, permitiendo usos compatibles con los tejidos residenciales en los que se ubiquen los edificios, todo ello en coherencia con el nuevo marco regulatorio de la renovación, regeneración y rehabilitación urbanas.

- Evitar monopolios que no son compatibles con la situación actual del mercado ni son positivos para ofrecer un servicio de calidad al ciudadano.

## 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Analizada la trama urbana de la localidad de Valencia de D. Juan, así como las diferentes zonas de ordenanza existentes en el municipio, la ordenanza 2: ZONA DE EXTENSIÓN, en el art 275, donde se establece el ámbito y características del mismo, se describe: *"Su ámbito de aplicación es el área limítrofe al casco antiguo cuya referencia por el este es el eje norte-sur del trazado del antiguo ferrocarril, en la que se mezclan en la actualidad tipologías residenciales con otras procedentes del primer desarrollo industrial del S XIX, instalaciones actuales de almacenaje, talleres y servicios."*

De todas las zonas de ordenanza, ésta es la que se encuentra más abierta a diferentes implantaciones comerciales e industriales, siempre en compatibilidad con la actividad residencial, que es el uso principal de esta zona de ordenanza.

Por otro lado la actividad de servicios funerarios-velatorios y tanatorios- es una actividad absolutamente compatible con el uso residencial, al considerar que no ocasionará molestias significativas, no alterará las condiciones de salubridad, no causará daños al medio ambiente ni producirá riesgos para las personas o bienes.

Por supuesto que por lógica y porque así lo dice el art. 36.3 del Decreto 16/2005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, los cementerios no entran en esta compatibilidad de usos, ya

que, en función del decreto referido, deberán separarse al menos 100 m del suelo urbano y urbanizable, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio.

Por otro lado, la implantación de un edificio de uso funerario, que en todo caso deberá atenerse a lo estipulado en art 96 del P.G.O.U., así como a las reglamentaciones específicas y en particular al Decreto 16/2005 por el que se regula la policía mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, además de lo referido en el art. 96 del PGOU de Valencia de don Juan, deberá configurarse en una parcela con este uso exclusivo. Es en la ordenanza 2: EXTENSIÓN, una ordenanza de diversas tipologías, donde parece situarse este uso como un uso compatible y nada discordante con el resto de la zona. En esta zona según el art 276 del PGOU la ordenación de la edificación será alineada a vial cuando se opte por ubicar la edificación o parte de ella sobre alineación exterior y, alternativa o simultáneamente, las reglas de las condiciones generales de edificación aislada junto con las señaladas en esta ordenanza en relación con la redacción de Estudios de Detalle, regulados en el art 290. Es por esta razón que una parcela de uso exclusivo y cuya tipología sea aislada, que parece lo más lógico en cuanto a la tipología edificatoria de un edificio de uso funerario, no implica ningún conflicto ni disconformidad con las directrices y ordenación detallada de la Ordenanza 2: EXTENSIÓN.

La única modificación propuesta es la de la suprimir la excepción del uso de los servicios funerarios, dentro del apartado g) de los usos compatibles con el uso residencial en la Ordenanza 2: EXTENSIÓN, del art 291 del PGOU, cuya redacción es la siguiente:

- g) *“Las infraestructuras y servicios públicos urbanos con la excepción de ferias, cementerios y servicios funerarios y mataderos”.*

Que quedará sustituido del siguiente modo:

- g) ***“Las infraestructuras y todos los servicios públicos urbanos enumerados en el art 83, con la excepción de ferias, cementerios y mataderos.”***

A continuación se representa en su totalidad, la ficha de la Ordenanza 2: Extensión, antes y después de la modificación propuesta.

INICIALMENTE

el Pleno  
21/05/2016  


INICIALMENTE  
el Pleno  
3/05/2006

APROBACIÓN DEFINITIVA

PAG. 138

CERTIFICO. Que el presente documento ha  
sido aprobado definitivamente en la sesión de la  
Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia  
celebrada el 04 de Noviembre de 2007.  
El Presidente de la Comisión es Sr. D. Juan  
Antonio Rodríguez de la Cruz.



SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZA 2ª. ZONA DE EXTENSIÓN. (EX).

Art. 275 **Ámbito y características**

Su ámbito de aplicación es el área limítrofe al casco antiguo cuya referencia por el este es el eje norte-sur del trazado del antiguo ferrocarril, en la que se mezclan en la actualidad tipologías residenciales con otras procedentes del primer desarrollo industrial del siglo XIX, instalaciones actuales de almacenaje, talleres y servicios, etc.

La trama irregular da lugar manzanas de forma aproximadamente triangular como consecuencia de la confluencia radial de los accesos del entorno hacia las puertas del antiguo perímetro amurallado, completada por tramos intermedios, resultado de la ordenación propuesta en el Plan General de 1979 o en sus modificaciones posteriores, con predominio de calles cuya anchura ha sido regularizada a partir de ocho (8) metros en intervalos de dos (2) metros.

El sistema de ordenación será el de manzana cerrada, en el que pueda optarse por la edificación según alineación de vial o por una organización de volumetría más libre y adecuada al uso previsto, dimensiones de la parcela, resolución del contacto con edificaciones existentes, etc., mediante la redacción de Estudios de Detalle conjuntos o de cada parcela.

Art. 276 **Alineación de la edificación.**

Son de aplicación las reglas del sistema de ordenación de Edificación según alineación de vial cuando se opte por ubicar la edificación o parte de ella sobre la alineación exterior y, alternativa o simultáneamente, las reglas de las condiciones generales de la Edificación aislada junto con las señaladas en esta Ordenanza en relación con la redacción de Estudios de Detalle.

Art. 277 **Parcela mínima**

Será la que tenga una longitud de fachada superior a seis (6) metros y cuya superficie no sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados. No será de aplicación a las parcelas cuya inscripción registral sea anterior a la aprobación inicial de esta Revisión y en las que, por la consolidación de su entorno no sea posible su adecuación a estas Normas mediante el procedimiento de normalización de fincas. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o de infraestructuras.

Art. 278 **Fondo edificable**

- 1 Cuando así aparezca expresamente señalado, el fondo máximo edificable será el resultante de aplicar la distancia grafada en los planos de la ordenación detallada.
- 2 Cuando se opte por ubicar la edificación o parte de ella sobre la alineación exterior en ausencia de indicación expresa y con carácter general para todo el ámbito, el fondo máximo edificable en las plantas superiores a la baja, correspondiente al sólido capaz, será de quince (15) metros.
- 3 No será el fondo máximo para la redacción de los Estudios de Detalle.

Art. 279 **Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

- 1 En las plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- 2 La planta baja tendrá el fondo máximo edificable señalado expresamente en planos. En caso de no estar indicado podrá ocupar la superficie de la parcela en su totalidad, excepto si su uso fuera residencial, en cuyo caso el fondo máximo edificable correspondiente al sólido capaz será el mismo que en las plantas superiores.

6 NOV 2006  
PROVISIONALMENTE  
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INICIALMENTE

APROBACIÓN DEFINITIVA

PAG. 139

el Pleno  
31/05/2016  
*[Signature]*

**Art. 280 Condiciones de edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad servirá de referencia como control de la aplicación de otros parámetros y en especial en relación con la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle, de una o varias parcelas.

**Art. 281 Altura de la edificación.**

1 Cuando se adopte en toda la edificación o en parte de ella la ordenación según alineación de vial, la altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

Ancho de calle, (en metros)	nº plantas	Altura de plano de fachada en sòlido capaz. (en metros)
De 8	2	7,50
De 8 a menos de 12	3	10,50
De 12 a menos de 16	4	13,50
De 16 en adelante	5	16,50

2 A través de Estudio de Detalle y con las condiciones fijadas para los mismos, la altura de edificación quedará regulada con independencia del ancho de la calle conforme al siguiente cuadro:

nº plantas	Altura de plano de fachada en sòlido capaz. (en metros)
2	7,50
3	10,50
4	13,50
5	16,50
6	19,50

PROMISIONALMENTE  
 Ayuntamiento Pleno del Ayuntamiento de Valencia  
 2016/05/31

**Art. 282 Altura mínima.**

Se permitirá la edificación de una sola planta con la exigencia de que tenga como mínimo cuatro (4) metros de altura.

**Art. 283 Altura de pisos**

1 La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en las Condiciones Generales de Uso en función de los usos a que se destinan.

2 En los volúmenes de una sola planta su altura máxima será de cuatro (4) metros. En caso de cubierta plana esa cota corresponderá a la cara superior del pavimento y en caso de cubierta inclinada a la altura de cumbre.

CERTIFICO, que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan, en el tomo de la Ordenanza 2ª: Extensión, página 139.

El Secretario de la Comisión

*[Signature]*

APROBACIÓN DEFINITIVA

PAG. 140

INICIALMENTE

el Plano  
31/5/2016

EFICAZ: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia el día 04 de Mayo de 2016 en sesión ordinaria de acuerdo con el artículo 157 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Valencia.



**Art. 284 Ocupación del patio de manzana o de parcela.**

Podrá ocuparse con edificaciones de una sola planta, (en la proporción indicada respecto a la ocupación máxima en relación con la superficie de la parcela), cuya altura no supere cuatro (4) metros.

**Art. 285 Cuerpos volados cerrados y abiertos en fachadas situadas en la alineación oficial.**

1 No se permitirán vuelos cerrados en calles de anchura inferior a ocho (8) metros. En calles de anchura comprendida entre ocho (8) y doce (12) metros, los únicos vuelos cerrados permitidos serán las galerías totalmente acristaladas, sin cierres de persiana o protección similar que no podrán ocupar más del 20% (veinte unidades porcentuales) de la longitud de fachada. Los cuerpos volados cerrados, de cualquier tipo se permiten únicamente para calles de anchura superior a doce (12) metros y no podrán ocupar más del 30% (treinta unidades porcentuales) de la longitud de fachada en calles de doce (12) a dieciséis (16) metros y el 50% (cincuenta unidades porcentuales) en las de mayor anchura. En todos los casos, se permiten balcones, como único tipo permitido de vuelo abierto. Las condiciones señaladas se recogen en la siguiente tabla:

Ancho de calle. (en metros)	Vuelo máximo (en metros) vuelos cerrados	Vuelo máximo (en metros) balcones o terrazas
Menos de 8	0,00	0,40 (balcón)
De 8 a menos de 12	0,70 ( 20% galerías acristaladas)	0,60 (balcón)
De 12 a menos de 16	1,20 (30%)	0,80 (balcón o terraza)
De 16 en adelante	1,20 (50%)	0,80 (balcón o terraza)

2 La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

**Art. 286 Salientes y vuelos en la fachada interior.**

1 Sobre la fachada interior se permiten únicamente vuelos abiertos de un (1) metro de saliente máximo, y no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la longitud de fachada. La dimensión mínima exigible en patios de parcela o en retranqueos respecto a linderos o a otros paramentos deberá cumplirse en todos los casos fuera de la proyección de esos vuelos.

2 En las fachadas interiores los vuelos se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

**Art. 287 Cornisas y aleros.**

1 El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas exteriores, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

ATENCIÓN: Se entiende por saliente cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada. Se prohíbe expresamente el uso de cornisas y aleros en fachadas interiores.

6 NOV 2016



INICIALMENTE

APROBACIÓN DERIVATIVA

PAG. 141

el Pleno  
31/06/2006  
*[Signature]*

Ancho de calle. (en metros)	Vuelo máximo. (en metros)
Menos de 12	0,30
De 12 a menos de 16	0,80 (respecto al plano de fachada) 1,50 (solamente sobre vuelos cerrados)
De 16 en adelante	1,50

2 En fachadas interiores el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada será en todos los casos de ciento veinte (120) centímetros.

3 Las galerías acristaladas permitidas en calles de siete (7) a menos de doce (12) metros tendrán cubierta propia, que no rebasará su perímetro en más de 20 centímetros.

**Art. 288 Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

1 Los espacios que puedan producirse por la adopción de cubierta inclinada podrán destinarse a ampliación de los usos autorizados en la planta inmediatamente inferior. La zona bajo cubierta que se destine a esa ampliación deberá estar unida interiormente, a través de escalera propia, a la planta inferior y no podrá tener ningún otro acceso a su mismo nivel desde los elementos comunes de comunicación vertical del edificio. En cada una de las unidades registrales en que se produzca esa división entre una planta y el espacio de bajo cubierta situado encima, la superficie útil en la planta inferior deberá ser al menos la fijada para la vivienda mínima en estas Normas.

2 En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.

**Art. 289 Condiciones de la cubierta inclinada.**

Además de las Condiciones Generales de la Edificación, la cubierta deberá cumplir las siguientes:

1 Por encima de la altura máxima se permitirá únicamente la cubierta del edificio que podrá ser plana y/o inclinada. Si se adopta la cubierta inclinada, deberá estar formada por faldones que serán rectos hasta la cumbre, partiendo de los vuelos máximos permitidos para el alero en la cara superior del último forjado, en cualquiera de las fachadas del edificio, (viano exterior, fachada interior o a patios interiores, etc.).

2 La inclinación de los planos de la cubierta inclinada será igual o inferior a treinta (30°) grados y la altura del vértice exterior de la cumbre respecto a la cara inferior del último forjado no será mayor de cuatrocientos veinte (420) centímetros, definiendo esas condiciones la envolvente o sólido capaz.

3 No está permitido ningún volumen emergente respecto a esa envolvente o sólido capaz, debiendo incorporar bajo el mismo los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares, salvo aquellos que deban ser emergentes por su propia función, (colectores solares, chimeneas, conductos de ventilación, antenas, etc.), que asimismo deberán ser dibujados en los planos de planta, alzados y secciones del edificio y debidamente integrados en la composición general del mismo.

DILIGENCIA.- Se certifica para hacer constar que el presente documento es el original del Ayuntamiento Pleno de Valencia de Don Juan, en sesión de fecha 31/06/2006.

31/06/2006

