

ANEJO Nº2:

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Curso: 2015/2016

Universidad Politécnica de Valencia

Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos

Grado en Ingeniería de Obras Públicas, Especialidad Hidrología

Tutor: José Ferrer Polo

Cotutor: Daniel Aguado García

Autor: Freddy Vásquez Vásquez



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	4
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA	5
4. USOS DOTACIONALES	6
5. CONCLUSIÓN.....	6

1. INTRODUCCIÓN

El planeamiento urbanístico es un instrumento de la administración a nivel estatal, autonómico o municipal. En cuanto a los niveles estatal o autonómico, las normas son de carácter supletorio; son normas cuya competencia corresponden a las Autonomías, pero mientras las Autonomías no regulen su Legislación, se aplica la estatal existente de manera supletoria.

En la Comunidad Valenciana se aprobó la Ley Urbanística Valenciana (LUV). Esta ley se aplica obligatoriamente en todo el ámbito de la autonomía.

La Ley Urbanística Valenciana establece como instrumento de planeamiento el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Así mismo, para la urbanización y edificación del suelo requiere la aprobación de una ordenación pormenorizada, mediante el Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

La normativa que se aplicará será la siguiente:

Ámbito estatal:

Real Decreto Ley 2/2.008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Ámbito autonómico:

Ley 16/2.005, Ley Urbanística Valenciana (LUV).

Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2.006 de 12 de Mayo, de la Conselleria de Territorio y vivienda.

Orden 26/04/1.999, Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Ley 4/2.004, Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana.

Decreto 120/2006, Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, de 11 de agosto, de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento urbanístico ordenado para el sector “Urbanización Gran Godella” (ubicado en el término municipal de Godella) a partir del Plan Parcial, el cual ha sido facilitado por los tutores del proyecto donde se establecen:

Las condiciones que debe cumplir el Plan Parcial:

- Superficie del sector: 239.531,96 m²
- Superficie computable del sector: 239.531,96 m²
- Índice de edificabilidad bruta: 0,60 m²techo/m²suelo
- Edificabilidad máxima total: 239.531,96 m²suelo x 0,60 m²techo/m²suelo = 143.719,17 m²techo

La máxima edificabilidad resultante en las manzanas es la reflejada en la siguiente tabla:

USO	SUPERFICIE (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	EDIFICABILIDAD (m ² techo)
Edificación Aislada (EDA)	56.825,6	1,605	91.205,09
Bloques Adosados (ADO)	56.580,49	0,873	49.394,77

Tabla 1. Edificabilidad y usos establecidos por el Plan Parcial

El Plan Parcial establece quince manzanas con aprovechamiento privado, todas ellas de Uso Residencial, si bien seis de ellas con uso dominante de **edificación abierta (EDA)**, y otras nueve con uso preferente de **bloques adosados (ADO)**.

El número de viviendas según su uso y la superficie ocupada por las distintas zonas es:

USOS	EDA	ADO	TOTAL
Nº Viviendas	912	274	1.186

Tabla 2. Número de viviendas según su uso.

Tipo	Superficie (m ²)
Vivienda adosada	56.580
Edificación aislada	56.826
Zona verde	38.982
Equipamientos	16.997
Viales	70.147
TOTAL	239.532

Tabla 3. Superficie de ocupación de cada tipo de entidad

En el documento nº2. Planos se define la ubicación y superficie de las zonas descritas.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

También se incluye una ficha de zona de ordenación urbanística donde se indican los usos pormenorizados (uso dominante, compatible e incompatible), parámetros urbanísticos (parcela, posición de la edificación, intensidad, volumen y forma), etc.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: GODELLA		PLAN: 1990
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unifamiliar	DOTACIONAL: en parcelas independientes	ALMACENES: en todas sus categorías INDUSTRIAL: en todas sus categorías RESIDENCIAL: múltiple

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	180 m ²	Distancia mínima al lindero frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	5 m		
Círculo inscrito mínimo	5 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,9 m ² /m ²	Número máximo de plantas	II
Coefficiente de ocupación	45%	Altura máxima reguladora	8 m
IER		Altura máxima total	10 m
IET		Semisótanos	Si
Densidad máx		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si

OTRAS CONDICIONES	
En la ordenación del sector deberá tenerse en cuenta el entorno urbano existente	
ESTÁNDARES DOTACIONALES: Será de aplicación lo dispuesto por los Art.3 y siguientes del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la CV.	
ESTÁNDARES DE APARCAMIENTOS: Será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la CV.	

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO: GODELLA		PLAN: 1990
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: plurifamiliar		ALMACENES: en todas sus categorías
		INDUSTRIAL: en todas sus categorías

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1000 m2	Distancia mínima al linde frontal	4 m
Frente mínimo de parcela	14 m	Distancia mínima al resto de lindes	4 m
Círculo inscrito mínimo	14 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,62	Número máximo de plantas	IV
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima reguladora	18 m
IER		Áticos	Sí
IET		Semisótanos	Sí
Densidad máx		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES	
ESTÁNDARES DOTACIONALES: Será de aplicación lo dispuesto por los Art.3 y siguientes del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la CV.	
ESTÁNDARES DE APARCAMIENTOS: Será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la CV.	

4. USOS DOTACIONALES

Atendiendo a la *Memoria informativa de la modificación puntual del Plan Parcial de Obradores de Godella*, emitida por el Ayuntamiento de Godella, se han tomado las siguientes decisiones en cuanto a los usos dotacionales:

Para **DOT.01** se ha considerado asignarle un uso de oficinas.

“Se permite el uso de oficinas en todo el ámbito del sector, tanto las que puedan considerarse una continuación de la actividad industrial, almacén o cualquiera otra que se desarrolle en el polígono, como las que no tengan relación con aquéllas y constituyan una actividad independiente.”

Para **DOT.02** se ha considerado asignarle un uso comercial.

- Comercial básico. Incluye los locales destinados a actividades comerciales cuya superficie total de local (incluidas estancias de servicio y almacenes) no supere los 200 m² útiles.
- Comercial secundario. Incluye los locales destinados a actividades comerciales cuya superficie total de local (incluidas estancias de servicio y almacenes) esté comprendida entre los 200 y los 400 m² útiles. Aquellos establecimientos comerciales que superen los 400 m² útiles de superficie total de local (incluidas estancias de servicio y almacenes), deberán disponerse en parcela destinada específicamente a este uso.

Para **DOT.03** se ha considerado asignarle un uso docente estableciendo un colegio de 500 plazas. Para la ubicación de este equipamiento nos hemos basado en que se encuentra en un lugar despejado y tiene facilidad de acceso.

En el documento nº2. Planos se observa la “Ordenación urbanística”.

5. CONCLUSIÓN

Con los valores obtenidos del plan parcial recogidos en este anejo, se puede determinar los metros cuadrados de ocupación de viviendas, los metros de techo de edificación y por ende el número de viviendas por manzana. Estos valores serán los que determinen las cargas para las redes diseñadas y dimensionadas en este proyecto.

