



FIRMADO POR

DAVID GOZÁLVEZ CARPIO
07/06/2021AYUNTAMIENTO
DE CALLES

NIF: P4608100F

Tecnico Urbanismo

Expediente 754448W



Ayuntamiento de Calles

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICA

I. DATOS PREVIOS

Datos de la solicitud:

Expediente: 754448W
 Asunto: Informe de circunstancias urbanísticas
 Registro de entrada: 186/2021, de 23 de marzo de 2021

Datos del solicitante:

Nombre: Eduarda Celina Estevan Usach
 NIF: 19456806W

Datos de la ubicación de la parcela:

Dirección: C/ División del Maestrazgo III, 10 – 46175 Calles
 Referencia catastral: 3792211XJ7939B0001ZY

El día 23/03/2021, Eduarda Celina Estevan Usach, con NIF 19456806W, realiza escrito al Ayuntamiento de Calles solicitando información urbanística sobre el inmueble sito en la calle División del Maestrazgo III nº 10 del municipio de Calles, referencia catastral 3792211XJ7939B0001ZY.

II. CONCLUSIÓN

David Gozálviz Carpio, arquitecto adscrito al servicio de asistencia técnica a los municipios de la Diputación de Valencia, en ejercicio de funciones de técnico municipal de Calles, **INFORMA:**

PRIMERO. – La parcela objeto del informe solicitado, tiene las siguientes características urbanísticas:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano
TIPO DE SUELO:	SU residencial – densidad baja.
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	AIS - Zona de viviendas aisladas.
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	II

SEGUNDO. – Según las Normas Urbanísticas del PGOU del municipio de Calles, la zona de ordenación urbanística definida como “Zona de viviendas aisladas” (AIS) presenta la siguiente ficha:

Ayuntamiento de Calles

Plaza del Mesón, 1, Calles – 46175 (Valencia) – Teléfono: 96 210 03 56 Fax: 96 210 09 61



AYUNTAMIENTO DE CALLES

Código Seguro de Verificación: JKAA M2FW 4JD3 CKWA W3NE

Informe técnico - SEFYCU 2721399

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://calles.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 4



FIRMADO POR

DAVID GOZALVEZ CARPIO
07/06/2021AYUNTAMIENTO
DE CALLES

NIF: P4608100F

Tecnico Urbanismo

Expediente 754448W



Ayuntamiento de Calles

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS	
MUNICIPIO: CALLES		PLAN: PG	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
- RESIDENCIAL UNITARIO.	- TERCIARIO 1. - DOTACIONAL.		- RESIDENCIAL MÚLTIPLE. - TERCIARIO 2 y 3. - INDUSTRIAL.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	200 m ²	Distancia mínima a lindes de parcela frontales	2 m
Frete mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima a lindes de parcela laterales	2 m
Círculo inscrito mínimo	12 m	Cerramiento de parcela	Según Art. 7.6.2
Ángulo medianero mínimo	60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta máxima	0'65 m ² / m ² s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación máxima	65 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Sótanos y semisótanos	Según Art. 7.6.4
OTRAS CONDICIONES			
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.			
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Edificación Aislada: Según Art. 6.4.			
Condiciones para la implantación de más de una vivienda por parcela: Según Art. 7.6.3.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	

Ayuntamiento de Calles

Plaza del Mesón, 1, Calles – 46175 (Valencia) – Teléfono: 96 210 03 56 Fax: 96 210 09 61



AYUNTAMIENTO DE CALLES

Código Seguro de Verificación: JKAA M2FW 4JD3 CKWA W3NE

Informe técnico - SEFYCU 2721399

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://calles.sede.dival.es/>

Pág. 2 de 4



FIRMADO POR

DAVID GOZALVEZ CARPIO
07/06/2021



AYUNTAMIENTO
DE CALLES

NIF: P4608100F

Tecnico Urbanismo

Expediente 754448W



Ayuntamiento de Calles

TERCERO. – En el artículo 6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU del municipio de Calles vienen definidas las ordenanzas generales para la edificación aislada:

Artículo 6.4. ORDENANZAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA. (OP)

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes Zonas:

- | | |
|-----------|---|
| a) ADO | Viviendas Adosadas. |
| b) ADO -1 | Viviendas Adosadas-1. |
| c) ADO -2 | Viviendas Adosadas-2. |
| d) AIS | Viviendas Aisladas. |
| e) AIS-1 | Viviendas Aisladas-1. |
| f) AIS-2 | Viviendas Aisladas-2. |
| g) AIS-3 | Viviendas Aisladas-3. |
| h) INA | Industrial Aislada. |
| i) NUA | Núcleo de Alcotas. |
| j) SNU | Suelo No Urbanizable, con cualquier calificación. |

2. Cerramientos de parcela.

- Su altura máxima será de 2´30 m en parcelas de uso dominante residencial y 3´00 m en el resto de los casos.
- En los lindes frontales solo podrá ser macizo hasta 0´80 m de altura, a partir de la cual será diáfano o ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares o secundarias que sobresalgan más de 1 m de rasante o terreno natural deberán guardar la misma distancia a lindes que la edificación principal.

4. Cuerpos y elementos salientes.

- En el interior de la parcela, los cuerpos volados o salientes con respecto a los planos de fachada computan a efectos de edificabilidad y de distancia a lindes conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el R.Z.
- En el exterior de la parcela, deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 6.3.5 anterior.

5. Condiciones estéticas.

Las construcciones, salvo las de uso industrial o terciario, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Sobre las cubiertas no podrán situarse anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje.
- El tratamiento exterior de la edificación deberá ser uniforme en todas sus fachadas, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje.
- No se admitirán patios interiores cerrados en los que no sea inscribible un círculo de diámetro mínimo 4 m.
- La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, no permitiéndose desmontes superiores a 3 m.
- Se deberá procurar la integración en el medio, cuidando en su composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, materiales, color, etc.) evitar impactos negativos.

Ayuntamiento de Calles

Plaza del Mesón, 1, Calles – 46175 (Valencia) – Teléfono: 96 210 03 56 Fax: 96 210 09 61



AYUNTAMIENTO DE CALLES

Código Seguro de Verificación: JKAA M2FW 4JD3 CKWA W3NE

Informe técnico - SEFYCU 2721399

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://calles.sede.dival.es/>

Pág. 3 de 4



FIRMADO POR

DAVID GOZALVEZ CARPIO
07/06/2021



AYUNTAMIENTO
DE CALLES

NIF: P4608100F

Tecnico Urbanismo

Expediente 754448W



Ayuntamiento de Calles

- f) El espacio libre del resto de parcela no edificado podrá destinarse a jardín, áreas de juegos o instalaciones deportivas al aire libre, conservando preferentemente la vegetación existente y el suelo natural. El Proyecto de las nuevas construcciones deberá señalar el arbolado existente y las medidas tomadas para su conservación y protección.
- g) Se deberán reducir en lo posible las superficies con pavimentos de hormigón o baldosas, empleando en su lugar piedra natural o gravilla para las zonas de paso. La pavimentación con elementos rígidos del suelo no edificado no podrá superar la superficie ocupada por toda la edificación.
- h) El ajardinamiento de la parcela deberá acometerse simultáneamente a la edificación, de manera que ésta se encuentre limpia, ordenada y con buen aspecto cuando finalicen los trabajos.
- i) En tanto no se edifiquen, las parcelas deberán estar ajardinadas o mantener su estado natural, no admitiéndose el depósito de materiales ni movimientos de tierra sin autorización previa.

CUARTO. – Se emite este informe en respuesta a la solicitud presentada, al que doy traslado para conocimiento y efectos oportunos.

En Calles, a 07 de junio de 2021

EL ARQUITECTO

DAVID|
GOZALVEZ|
CARPIO

Firmado digitalmente
por DAVID|GOZALVEZ|
CARPIO
Fecha: 2021.06.07
07:42:56 +02'00'

Fdo. David Gozávez Carpio

Ayuntamiento de Calles

Plaza del Mesón, 1, Calles – 46175 (Valencia) – Teléfono: 96 210 03 56 Fax: 96 210 09 61



AYUNTAMIENTO DE CALLES

Código Seguro de Verificación: JKAA M2FW 4JD3 CKWA W3NE

Informe técnico - SEFYCU 2721399

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://calles.sede.dival.es/>

Pág. 4 de 4