

Ilmo. Ayuntamiento de l'Eliana
Homologación Global Modificativa
del Planeamiento
NORMAS URBANÍSTICAS

Enero de 2001

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

INDICE	3
TÍTULO PRELIMINAR	5
CAPÍTULO ÚNICO	5
TÍTULO PRIMERO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	9
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	9
CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	11
Sección Primera: Introducción	11
Sección Segunda: Licencias Urbanísticas	12
Sección Tercera: Órdenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos	20
Sección Cuarta: Información Urbanística	22
TÍTULO SEGUNDO: DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	25
CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES	25
CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	27
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	27
TÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	28
CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	28
CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR	31
CAPÍTULO TERCERO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	32
Sección Primera: El deber normal de conservación	32
Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección	34
Sección Tercera: De la ruina de los edificios	35
TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	37
CAPÍTULO ÚNICO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	37
TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	41
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	41
CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA	43
Sección Primera: Dimensiones de la parcela	43
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela	45
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela	47
Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la parcela	49
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	51
Sección Primera: De la medición de la altura y sus plantas	51
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante	54
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa	55
Sección Cuarta: De los salientes o volados (vuelos) y entrantes	57
Sección Quinta: De la estética de los edificios	58
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	63
Sección Primera: Preliminar	63

Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales	64
Sección Tercera: Accesos y circulación interior	68
Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones	71
Sección Quinta: Condiciones Ambientales	72
Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales	76
CAPÍTULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS	81
Sección Primera: Condiciones básicas	81
Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos	83
Sección Tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos	84
TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	88
CAPÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	88
CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)	91
Sección Primera: Definición, ámbito y usos	91
Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad	94
CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE ENSANCHE (ENS)	98
Sección Primera: Ámbito y usos	98
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación	102
CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)	108
Sección Primera: Ámbito y usos	108
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación	111
CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA ADOSADA (ADO)	115
Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos	115
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación	117
Sección Tercera: Condiciones específicas de las subzonas.	121
CAPÍTULO SEXTO: ZONA DE VIVIENDA AISLADA (AIS)	124
Sección Primera: Ambito y usos	124
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.	124
Sección Tercera: Condiciones específicas de zonas de Ordenanza de Plan Parcial	126
CAPÍTULO SÉPTIMO: ZONA DE TERCARIO (TBE)	129
Sección Primera: Ámbito y usos	129
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación	130
Sección Tercera: Condiciones específicas de zonas de Ordenanza de Plan Parcial (uso terciario)	131
CAPÍTULO OCTAVO: ZONA DE INDUSTRIAL AISLADO (INA)	133
Sección Primera: Ámbito y usos	133
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación	134
CAPÍTULO NOVENO: SUELO URBANIZABLE SUZ	136
CAPÍTULO DÉCIMO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE SNU	137
CAPÍTULO UNDÉCIMO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO.	138
Sección primera: Reservas de suelo dotacional	138
Sección Segunda: Protección arqueológica (PH)	146
Sección Tercera: Servidumbre de paso de energía eléctrica	146
TÍTULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	147
CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN	147
CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	147
Sección Primera: Según su adecuación	147
Sección Segunda: Según su naturaleza	148
Sección Tercera: Según su función	148
TÍTULO OCTAVO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS	159
TÍTULO NOVENO. DISPOSICIONES FINALES	163

TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo Único

Art. 0.1.- Significado y ámbito de aplicación

La presente Homologación global modificativa de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del término municipal de L'Eliana (aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 1 de Agosto 1995) se formula en virtud a lo dispuesto en :

1.- Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

2.- La Instrucción de Planeamiento nº. 1/1996 de 23 de Enero, Orden de 29 de Marzo (DOGV, 22 Abril) Homologación de Planes de Urbanismo a la LRAU.

3.- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201 / 1998 de 15 de diciembre, publicado en DOGV de 29 de Enero 1999.

4.- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística aprobado por orden 26 Abril 1999, en lo que sea de aplicación.

5.- Asimismo se ajusta a la normativa estatal en vigor, en lo que sea de aplicación, Ley estatal 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones .

6.- Las normas supletorias vigentes, en virtud de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo que anula preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo TRLS 1/1992: preceptos en vigor de la citada Ley, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Junio de 1997 que anuló otros preceptos del TRLS 1/92 por "ultra vires" y los artículos dejados en vigor por la Ley estatal 6/1998, así como los Reglamentos de desarrollo de la Ley estatal, en lo que sea de aplicación, de Planeamiento (Real Decreto 2159/ 1978 de 23 de Junio) de Gestión Urbanística (Real

Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto), y las demás disposiciones que sean de aplicación, sobre todo las referentes a la legislación sectorial.

En el texto de la presente Homologación, la expresión LRAU debe entenderse referida a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana. La expresión RPCV debe entenderse referida al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y la expresión RZ referirse al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, también de la Comunidad Valenciana.

Art. 0.2.- Objeto

El objeto de esta Homologación global modificativa no debe ser considerado como una adaptación total, ni como una revisión pues tiene como finalidad concreta deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados: el de las determinaciones con carácter de ordenación estructural cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat y el de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada cuya modificación dependerá en última instancia del Ayuntamiento de L'Eliana.

Esta finalidad se corresponde con las razones institucionales que determinan como interés prioritario para la Administración de la Generalitat hacer efectiva con rapidez la transferencia de competencias a favor del Municipio de L'Eliana, o sea, la distribución de competencias, en planeamiento, entre las administraciones autonómica y municipal y este trasvase de competencias gravita sobre la distinción entre los dos tipos de determinaciones que han de integrar la ordenación urbanística de los planes: ordenación estructural y pormenorizada.

El contenido de este documento de planeamiento complementario del planeamiento en vigor se circunscribe, según la LRAU, a expresar o establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", definiendo especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas.

No se trata, por tanto, de una reordenación íntegra del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la LRAU, sino de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el art. 17 de la LRAU (en sus números 1,2,3,4 y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el art. 18 de la misma LRAU.

Tal como se expresa la Instrucción de Planeamiento nº. 1/1996, de 23 de Enero la LRAU no exige para la homologación que se modifiquen sus determinaciones a fin de cumplir los estándares dotacionales de los artículos 19 y 22 de la LRAU. Tampoco exige modificar la clasificación para adecuarla a los criterios de la LRAU.

Sin embargo, se considera oportuno aprovechar el trámite aprobatorio de la Homologación para introducir determinadas modificaciones, determinadas adaptaciones a la LRAU, regular las determinaciones sobre gestión del suelo que quedaron sin aprobar en las Normas vigentes y, finalmente, unificar al máximo las normas de edificación y uso del suelo en las mismas tipologías edificatorias y, a su vez, adaptar las tipologías, en la medida de lo posible, a las establecidas en el Reglamento de zonas de ordenación urbanística RZ.

Art. 0.3.- Vigencia y alteración

Este Proyecto de Homologación global modificativa será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Su vigencia es transitoria hasta que se proceda a la revisión o modificación del planeamiento y, entre tanto, vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse por revisión o por modificación, con las formalidades y con arreglo al reparto competencial entre la Generalitat y el Ayuntamiento de L'Eliana especificado en la LRAU.

La publicación vigencia y efectos de la aprobación de los planes se encuentra regulado en los arts. 176 a 184 inclusive del RPCV.

Art. 0.4.- La Revisión

La revisión del planeamiento se ajustará a las disposiciones contenidas en el art. 55 y concordantes de la LRAU que regula, entre otros aspectos, el procedimiento, las Declaraciones de Interés Comunitario en sustitución de modificaciones, el aumento de aprovechamiento etc.

Art. 0.5.- Ordenación urbanística estructural y pormenorizada

La Ordenación Urbanística estructural, la red primaria o estructural de dotaciones públicas, la zona diferenciada de núcleo histórico tradicional, la secuencia lógica del desarrollo territorial, la previsión temporal de las determinaciones y la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes, se ajustarán a la normativa contenida en los arts. 17 y concordantes de la LRAU.

Las restantes determinaciones del plan y su ordenación pormenorizada se ajustará a la normativa contenida en los arts. 18 y concordantes de la LRAU.

Art. 0.6.- Modificación del Planeamiento

Los cambios en el planeamiento se ajustarán a la normativa contenida en los arts. 54 y 55 y concordantes de la LRAU, incluso los planes de desarrollo y Programas que modifiquen el planeamiento anterior conforme

a las reglas establecidas en los citados artículos y con el requisito de la Cédula de Urbanización regulada en el art. 31 de la LRAU, incluida la redelimitación de Unidades de Ejecución regulada en el art. 33.8 de la LRAU.

El procedimiento de modificación de los Planes está regulado en el art. 175 del RPCV. Los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora están regulados en los arts. 80 a 85 del RPCV.

Art. 0.7.- De la documentación del Planeamiento

La función, las determinaciones, el concierto previo y la documentación de los Planes, distinguiendo la parte sin eficacia normativa (Documentos de información: Memoria y Planos) y la parte con eficacia normativa (Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, Normas Urbanísticas, Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión, Catálogo y Planos de ordenación) se contiene regulado en los arts. 40 a 59 ambos inclusive del RPCV, en relación con el art. 27 de la LRAU. con un grado de precisión tan pormenorizado que solo requiere la cita de los citados preceptos reglamentarios para entender regulada la materia por vía de remisión.

Art. 0.8.- Utilización del Planeamiento en soporte magnético

La utilización por medios informáticos del presente proyecto en soporte magnético será posible tanto en su parte escrita como gráfica. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información de esta Homologación global modificativa en su versión aprobada definitivamente.

TÍTULO PRIMERO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo Primero: Disposiciones Generales

Art. 1.1.- Clasificación del suelo

De conformidad con lo previsto en los arts. 8 a 12 del RPCV el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable y constituye ordenación urbanística estructural según el art. 17.1.B de la LRAU.

El suelo correspondiente a la red primaria o estructural de dotaciones públicas no constituye una nueva clase de suelo, sino que queda adscrito a una de las distintas clases de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Art. 1.2.- Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada regula la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, parcelación, alineaciones y rasantes, usos pormenorizados y condiciones edificatorias sobre y bajo rasante de conformidad con lo previsto en el art. 26 del RPCV.

Art. 1.3.- Zonas de ordenación.

El territorio se divide en zonas de ordenación, urbanística de conformidad con el art. 13, art. 26.3 y concordantes del RPCV.

Art. 1.4.- Delimitación de sectores.

La delimitación de sectores como ámbitos mínimos de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y como ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial así como los criterios de sectorización se ajusta a la normativa prevista en el art. 20 de la LRAU y en los arts. 16 y 17 del RPCV

Art. 1.5.- Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo.

Las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior, las directrices para la formulación de Estudios de Detalle, las directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la Programación de Actuaciones Integradas y otras previsiones de la ordenación estructural respecto a los instrumentos que lo desarrollen se ajusta a los arts. 20 a 23 ambos inclusive del RPCV y se contiene, por remisión, en las fichas de planeamiento y las fichas gestión de conformidad con los arts. 55 y 56 del propio RPCV.

Art. 1.6.- Condiciones de uso y edificación

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

Art. 1.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales

Los instrumentos de desarrollo y ejecución están constituidos por los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, los mismos instrumentos con el calificativo de mejora, los Planes Especiales, los Catálogos, los Estudios de Detalle y los Programas de Actuación Integrada y de Actuación aislada. La función, las determinaciones y la documentación de cada uno de estos instrumentos de desarrollo se encuentra perfectamente regulado en el RPCV.

En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación y el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones se ajustará a lo dispuesto en el art. 15 de la LRAU y art. 4 del RPCV.

Capítulo Segundo: Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo

Sección Primera: Introducción

Art. 1.8.- Objeto

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 1.9.- Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
- c) Información urbanística.

Las medidas de intervención abarcan las siguientes materias:

1.- Intervención de la Administración en los actos de división de terrenos y en las parcelaciones, regulado en los arts. 82 y 83 de la LRAU.

2.- Intervención administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario, en concreto la Cédula de Garantía Urbanística, regulado en el art. 84 de la LRAU.

3.- Intervención en los actos promovidos por Administraciones públicas, regulado en el art. 244 párrafos 2,3 y 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo TRLS 1/1992, no anulados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y declarados en vigor por la Ley estatal 6/1998.

4.- Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar regulado en el art. 85 de la LRAU.

5.- Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación por los propietarios de inmuebles, regulado en los arts. 86 a 95 ambos inclusive de la LRAU.

6.- El Registro Municipal de solares y Edificios a Rehabilitar regulado en los arts. 96, 97 y 98 de la LRAU.

7.- Otras formas de intervención administrativa en el mercado inmobiliario, concretamente el Patrimonio Municipal del suelo y sociedades urbanizadoras regulado en el art. 99 de la LRAU.

8.- Y, finalmente, toda la materia de disciplina urbanística, sancionadora y de restauración de la legalidad urbanística regulada en su legislación específica, Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, en desarrollo de la Ley 30/92, el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 3288 / 1978, de 25 de Agosto y, en cuanto a las cuantías, la norma en vigor se encuentra en la Ley 10/1998, de 28 de diciembre de las Cortes Valencianas DOGV nº. 3404 de 31 de Diciembre 1998 que modifica la Ley 6/94, LRAU y añade una Disposición Adicional Undécima en la que se establecen las autoridades competentes para imponer las multas por infracciones urbanísticas y las cuantías máximas. Asimismo se atribuye a las haciendas municipales los ingresos derivados de aquellas multas por infracción urbanística que impongan los órganos de la Generalitat Valenciana como consecuencia de propuestas formuladas por los Ayuntamientos que requieran la aprobación de la Generalitat.

Sección Segunda: Licencias Urbanísticas

Art. 1.10.- Actividades sujetas a licencias

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2.- La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 1.11.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público

Estará sujeto a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

Cuando la obra pública no esté sujeta a licencia, la verificación de su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial se efectuará en la forma prevista en el art. 81 de la LRAU.

En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 244 del

Texto refundido de la Ley del Suelo 1/1992 declarado en vigor por Ley estatal 6/98 y artículos 4, 8 y 9 del reglamento de Disciplina Urbanística.

Los apartados 3 y 4 del citado art. 244 TRLS 1/92, también declarados en vigor, regulan supuestos especiales de suspensión y la excepción en materia de defensa nacional.

Art. 1.12.- Clases o Tipos de Licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) Parcelación, segregación, división, subdivisión y conceptos afines.

b) De obras de urbanización.

c) De obras de edificación y de otras obras análogas.

d) De ocupación.

e) De actividades e instalaciones.

f) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

g) De otras actuaciones urbanísticas.

Art. 1.13.- Procedimiento

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que, en su caso, se aprueben.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que podrán ser aprobadas por el Ayuntamiento de L'Elia de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local de aplicación.

Art. 1.14.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias

1. Caducidad

a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas.

b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

d) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo determinado en la licencia o, en su defecto, el plazo de

24 meses desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que, en su caso, se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente, o se determine en la propia licencia.

f) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

g) La caducidad, en todo caso, deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 85.2 de la LRAU.

h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias

Las licencias relativas a las condiciones de un obras o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables, en la fecha de su otorgamiento, estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera. Este requerimiento es distinto a las órdenes individualizadas de ejecución de la edificación y la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar que regula el art. 85, apartados 3 y 4, en relación con los artículos 96, 97 y 98 de la LRAU.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

4. Los titulares de las licencias o autorizaciones de obras sobre vía pública que comporten su transformación, comunicarán al Ayuntamiento fecha de inicio y de conclusión, no admitirán interrupción alguna, quedando en caso contrario sin efecto, y se fijará en la propia autorización el plazo máximo de ejecución.

Art. 1.15.- Licencias de parcelación, segregación, división, subdivisión y conceptos afines (en adelante, parcelación)

1. Parcelación urbanística

a) Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan de desarrollo, salvo que contenga ordenación pormenorizada.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

Las licencias de parcelación, los supuestos de innecesariedad de licencia y la indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo se encuentra regulado en los arts. 82 y 83 de la LRAU.

2. Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las presentes Normas o Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, señalando las mediciones reales y estando suscrita por técnico competente, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por las Normas del Planeamiento.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Art. 1.16.- Obras de Urbanización

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización cuando se trate de Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, o del Proyecto de Obra Ordinaria en los restantes supuestos de ejecución de obra pública.

2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización, y para las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Art. 1.17.- Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos.
- c) Las obras de demolición.
- d) Las obras de reforma de los edificios.
- e) Las obras menores.

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 1.18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza

tendientes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos y para autorizar cualquier tipo de intervención. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble, de conformidad con lo regulado en los artículos 91 y 92 de la LRAU, así como con la catalogación y con la ficha de protección de los correspondientes edificios.

Art. 1.19.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas

1. Todas las actuaciones de transformación, uso, modificación de suelo o subsuelo requieren licencia urbanística. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

I) Obras civiles singulares. Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización o de edificación.

II) Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes, que se tramitarán con arreglo al procedimiento de licencia de obra mayor o menor, según proceda:

- a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

III) Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas anteriormente recogidas que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan

en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Art. 1.20.- Licencias de Actividades o Instalaciones

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales que en su caso se aprueben, que procurarán, cuando sea posible, que su concesión sea simultánea a la licencia de obras de edificación. Asimismo podrán prever que la licencia de actividad autorice las actuaciones contempladas en el artículo 1.19.

Art. 1.21.- Licencias de Ocupación

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencias de Obras de Edificación, determinará, en su caso, los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

Art. 1.22.- Obras y usos de naturaleza provisional

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar o desincentivar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna. Cuando se trate de usos no previstos en las presentes Normas, la autorización requerirá previo informe de la Consellería competente en materia de urbanismo.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de 1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la autorización sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5. Las autorizaciones así concedidas serán sometidas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Sección Tercera: Órdenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos

Art. 1.23.- Regulación

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

La materia de las órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención se encuentra regulada en el art. 92 de la LRAU y el deber de conservación y rehabilitación se encuentra regulado en el art.86 de la LRAU, así como el límite del deber de conservación y rehabilitación en el art. 88 de la LRAU. De la legislación estatal, TRLS 1/92, queda en vigor el art. 245.1 sobre el deber de conservación y el art. 246,2 sobre el reparto del coste de conservación en función del límite del deber de conservación.

Sección Cuarta: Información Urbanística

Art. 1.24.- Principios de publicidad del planeamiento

La materia está regulada en el art. 84 de la LRAU y en los arts. 176, 177 y 178 del RPCV.

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Consulta previa para promoción del planeamiento
- d) Cédula de garantía urbanística.
- e) Consulta en materia de intervención sobre elementos protegidos.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma de la documentación integrante de las Normas del Planeamiento y de los instrumentos de desarrollo de las mismas en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

Art. 1.25.- Consultas de Régimen Jurídico

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre. Este informe deberá emitirse, en el plazo de un mes La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del parcelario municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Asimismo podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 1.26.- Consulta previa para la promoción de planeamiento

1. Todo interesado podrá requerir al Ayuntamiento que informe sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre una propuesta explicativa clara y suficientemente expresiva aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. El informe será evacuado por la Alcaldía, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por la Corporación, en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones que, al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se inicie el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a Derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento y no genera derecho adquirido alguno, por su configuración de acto de trámite.

Art. 1.27.- Cédula de Garantía Urbanística.

Los interesados podrán, asimismo, solicitar la Cédula de Garantía Urbanística con el alcance y contenido previsto en el art. 84 de la LRAU.

Art. 1.28.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos

1. Los interesados podrán recabar informe previo de la Alcaldía, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen de Protección a que se encuentre sujeto un edificio catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar.

3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido.

Art. 1.29.- Silencio administrativo y plazos

Los informes a los que hacen referencia los artículos 1.26 y 1.28 se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. En caso de no ser evacuados en dicho plazo, se entenderán emitidos con carácter desfavorable.

TÍTULO SEGUNDO: DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero: Principios Generales

Art. 2.1.- Los instrumentos de desarrollo

Los instrumentos de desarrollo y de mejora del planeamiento se encuentran pormenorizadamente regulados en el RPCV a cuyo articulado conviene remitirse para evitar repeticiones innecesarias.

- 1.- Los Planes Parciales, su función, determinaciones, documentación, parte sin eficacia normativa y parte con eficacia normativa, arts. 60 a 70, ambos inclusive del RPCV.
- 2.- Los Planes de Reforma Interior, función, determinaciones y formalización, arts. 71 a 75, ambos inclusive del RPCV.
- 3.- Los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora, función y determinaciones arts. 80 a 85 inclusive del RPCV
- 4.- Los Planes Especiales, función, determinaciones y documentación, arts. 86 a 91 inclusive del RPCV.
- 5.- Los Catálogos, función, determinaciones, documentación y Registro de bienes catalogados, arts. 92 a 99 inclusive, RPCV.
- 6.- Estudios de Detalle, función y documentación, arts. 100 y 101 del RPCV.

Art. 2.2.- Los cambios en el planeamiento:

Los cambios en el planeamiento, así como la norma general de mejora y la reclasificación de suelo no urbanizable, la normativa sobre cumplimiento de estándares y la documentación, incluido el documento de refundición, se encuentra pormenorizadamente regulado en los arts. 76 a 79, ambos inclusive del RPCV

Art. 2.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento

Los instrumentos de desarrollo o de mejora podrán ser formulados por iniciativa pública o privada.

Cuando las Administraciones no municipales, en ejercicio de sus competencias sectoriales, precisen promover dichos Planes, la tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales de conformidad con el art. 42 de la LRAU.

Los particulares pueden promover Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución del Plan que promuevan.

Art. 2.4.- Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

Capítulo Segundo: Instrumentos de Ordenación

Art. 2.5.- Planes Especiales

Como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial podrán redactarse Planes Especiales de los regulados en los arts. 86 a 90 ambos inclusive del RPCV para las finalidades especificadas en el art. 86.2 del citado texto reglamentario, en desarrollo del art. 12-E y art. 24 de la LRAU.

Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Capítulo Tercero: Condiciones de Desarrollo en Suelo Urbanizable

Art. 2.6.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable se efectuará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos sin perjuicio de su ulterior división en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha de Planeamiento a tenor del art. 55 del RPCV.

Art. 2.7.- Planes Parciales

Los Planes Parciales se rigen por las disposiciones contenidas en la LRAU, fundamentalmente arts. 21, 22, 27, 28 y 52, las contenidas en el RPCV, arts. 60 a 70 y arts. 80 a 85 inclusive y las contenidas en el Anexo al RPCV sin perjuicio de las distintas normas específicas contenidas en las fichas de Planeamiento y de Gestión según los arts. 55 y 56 del RPCV.

TÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero: Régimen de ejecución del planeamiento.

Art. 3.1.- Disposiciones Generales:

La gestión de la actividad urbanística , la ejecución del planeamiento y sus formas de actuación, así como las formas de gestión de las actuaciones se encuentran reguladas en los arts. 5,6 y 7 de la LRAU.

El régimen de ejercicio de las potestades de gestión urbanística constituye el Título III de la LRAU arts. 60 a 81 ambos inclusive.

Finalmente, el RPCV en su Título III, arts. 102 a 141 ambos inclusive establece las previsiones de la ordenación urbanística preparatorias de su gestión o ejecución.

Se pretende, en estas Normas, evitar repeticiones o transcripciones innecesarias del articulado de la Ley o del Reglamento motivo por el cual se hará referencia tan solo, a aquellas normas imprescindibles que desarrollen o complementen las disposiciones legales y reglamentarias.

Art. 3.2.- Establecimiento de Áreas de Reparto.

1.- Materia regulada, fundamentalmente, en el art. 17.1.G. de la LRAU, correspondiente a la ordenación urbanística estructural, en los arts. 61, 62, y 63 de la LRAU y en los arts. 105 a 110 , ambos inclusive del RPCV.

2.- Las áreas de reparto en suelo urbanizable comprenden, respectivamente, los ámbitos de los sectores y los suelos dotacionales de destino público propios de la red primaria de reservas de suelo dotacional publico en la proporción adecuada de forma que todo el suelo urbanizable tiene un aprovechamiento tipo similar.

En unos casos el suelo dotacional de la red primaria computa en la delimitación de la correspondiente área de reparto (aunque no computa a efectos del aprovechamiento bruto del sector). En otros casos, para lograr la

similitud pretendida de los aprovechamientos subjetivos en los distintos sectores, se imputa suelo de red primaria como carga externa al sector de forma que tampoco computa a efectos del aprovechamiento bruto del sector.

3.- Las áreas de reparto delimitadas en el planeamiento constituyen una o varias unidades de ejecución.

4.- Las áreas de reparto en suelo urbano consolidado vienen determinadas por aplicación directa del art. 63.2 A) de la LRAU y art. 110.2 A) del RPCV.

5.- De conformidad con el art. 63.2 B) de la LRAU y art. 110.2 B) del RPCV se delimita un Area de Reparto en suelo urbano cuya delimitación abarca exclusivamente terrenos con destino dotacional público.

Art. 3.3.- Determinación del aprovechamiento tipo

1.- Materia regulada, fundamentalmente, en el artículo 17.1.G, de la LRAU, correspondiente a la ordenación urbanística estructural, en los arts. 64 y 65 de la LRAU y en los arts. 111, 112 y 113, del RPCV.

2.- Los coeficientes correctores según el uso y la tipología se ajustan a los criterios legales establecidos en el art. 65 de la LRAU y art. 113 del RPCV.

3.- El aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto viene determinado en el cuadro general de sectores y en las fichas de planeamiento.

4.- El área de reparto en suelo urbano establecida por aplicación del art. 63.2.A de la LRAU requiere que el aprovechamiento objetivo total de las parcelas edificables se calcule mediante un coeficiente corrector aplicado a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela, a tenor de lo dispuesto en el art. 64.4 de la LRAU a fin de que la propiedad de cada parcela o solar contribuya, en idéntica proporción a su aprovechamiento, a facilitar la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales, todo ello según lo dispuesto en el art. 64.4 segundo párrafo de la LRAU.

El citado coeficiente reductor, que será igual para todos los terrenos ubicados en una misma zona para lograr un común y homogéneo porcentaje de cesión, según el art. 64.4, segundo párrafo de la LRAU, se contiene en la parte justificativa de la Memoria.

Art. 3.4.- Las Unidades de Ejecución.

La normativa sobre Unidades de Ejecución se contiene, fundamentalmente en el art. 33 de la LRAU y en los arts. 114 a 119 ambos inclusive del RPCV.

Quedan delimitadas en los planos gráficos y quedan incluidas en su correspondiente área de reparto a desarrollar mediante Actuaciones Integradas.

Mediante Plan de Reforma Interior podrá subsanarse la necesidad de delimitar nuevas Unidades de ejecución cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas a tenor del art. 118, 2º párrafo del RPCV, y la redelimitación de Unidades de Ejecución mediante Programas se rige por lo previsto en el art. 119 del mismo RPCV.

Art. 3.5.- La Cédula de Urbanización.

La Cédula de Urbanización se rige, fundamentalmente, por el art. 31 de la LRAU por los arts. 120 a 135 ambos inclusive del RPCV.

Art. 3.6.- Régimen de ejecución del planeamiento.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas y Actuaciones Integradas, de conformidad con el art. 6 y concordantes de la LRAU.

La Actuación Integrada para ejecución mediante una única programación puede desarrollarse tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. La Actuación Aislada solo puede desarrollarse en suelo urbano.

La Actuación Integrada en suelo urbano está prevista en el art. 9.2 de la LRAU (preferentemente, a sensu contrario) y desarrollada, entre otros, en los arts. 116.2 y 109.2 del RPCV.

Art. 3.7.- Los Programas de Actuación.

Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, están regulados pormenorizadamente en el articulado de la LRAU por lo que conviene efectuar la remisión normativa en bloque para evitar reiteraciones.

Art. 3.8.- Fichas de planeamiento y fichas de gestión.

Están reguladas en los arts. 55 y 56 del RPCV por remisión el art. 45.B,b) y c) y art. 67 B) b) y c) del mismo RPCV.

Capítulo Segundo: Condición Jurídica de Solar

Art. 3.9.- Condición jurídica de solar

El concepto de solar está contenido en el art. 6.1 de la LRAU. Los conceptos urbanísticos que determinan los parámetros urbanísticos relativos a la parcela están contenidos en los arts. 14 a 23 ambos inclusive del RZ, sin perjuicio de la Ordenanza Municipal sobre calidades o condiciones técnicas de las obras de urbanización.

Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes generales, así como acceso peatonal también pavimentado.

b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público la vía o vías a las que dé frente la parcela. Cuando una parcela dé frente a una red primaria estructural bastará con que tenga pavimentada las vías a las que dé frente y acondicionado el sistema primario. Si sólo da frente a la vía estructural deberá estar ésta urbanizada al menos con amplitud suficiente para darle servicio a la parcela con un ancho mínimo de 6 m.

c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que dé frente la parcela.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las Ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos.

f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación.

g) Las parcelas deberán disponer de acometida subterránea de líneas telefónicas, siempre que esto fuese posible, ejecutada de conformidad con la normativa aplicable.

h) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo de las presentes Normas. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

Capítulo Tercero: Conservación de la Edificación

Sección Primera: El deber normal de conservación

Art. 3.10.- Obligación de conservar

1. El deber de conservación y rehabilitación está regulado en los arts. 86 y siguientes de la LRAU y en el art. 19 de la Ley estatal 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones.

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.

3. Las ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico están reguladas en el art. 89 del a LRAU.

4. La inspección periódica de construcciones se rige por la normativa contenida en el art. 87 de la LRAU.

Art. 3.11.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

- a) De seguridad: los propietarios deberán cumplir las condiciones de seguridad reguladas en los artículos 86 y 87 de la LRAU 6/94.
- b) De salubridad: los propietarios deberán mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
- c) De ornato: los propietarios deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
- d) Los propietarios de los solares deberán mantenerlos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.
- e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el art. 3.12 siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art. 3.12.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen.

La normativa sobre adaptación o adecuación al ambiente se encuentra actualmente regulada, entre otros, en el art. 138.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo TRLS 1/1992 no anulado por la STC 61/1997, y dejado en vigor por la Ley estatal 6/1998 y en el art. 95 de la LRAU.

Art. 3.13.- Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

1.- La materia correspondiente a las ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención se encuentra regulada en el art.. 92

de la LRAU y en los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, RD 3288/1978.

2.- El límite del deber normal de conservación y rehabilitación está regulado en el artículo 88 de la LRAU, en el art. 246.2 del TRLS 1/1992 (en vigor según Ley estatal 6/1998) y art. 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección

Art.3.14.- Catálogo

La normativa fundamental sobre Catálogo de Bienes y Espacios protegidos se contiene en el art. 25 de la LRAU y la intervención en edificios catalogados en el art. 91 de la misma LRAU.

Art. 3.15.- Normas de aplicación general

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global originario con incumplimiento de las Ordenanzas de Edificación de la Zona, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

4. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro

cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

5. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella.

6. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en la fachada o fachadas y partes visibles desde vía pública habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

7. La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
- c) Plano parcelario.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
- e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo.
- f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada y al que se pretende destinar después de la intervención. El Ayuntamiento podrá, con suspensión del plazo del otorgamiento de licencia, solicitar informes a organismos especializados

Sección Tercera: De la ruina de los edificios

Art. 3.16.- Normativa aplicable.

La normativa fundamental referente a la ruina de los edificios se contiene en los arts. 90 y 93 de la LRAU y en los arts. 17 a 28 del Reglamento

de Disciplina Urbanística RD 3288 / 1978. La inspección periódica de construcciones en el art. 87 de la LRAU y el límite del deber de conservación y rehabilitación en el art. 88 de la LRAU.

Art. 3.17.- Situación legal de ruina.

La situación legal de ruina se encuentra regulada en el art. 90 de la LRAU y en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288 / 1978 en concordancia con lo dispuesto en el art. 1907 del Código Civil.

Art. 3.18.- Amenaza de ruina inminente.

Se encuentra regulada en el art. 93 de la LRAU y en el art. 20.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288/1978.

TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo Único: Determinaciones de Carácter General

Art. 4.1.- Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Art. 4.2.- Ámbito

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU de la documentación gráfica de este Plan.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el correspondiente plano gráfico y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Art. 4.3.- Régimen urbanístico

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92) y a la ley 2/1997, de 13 de Junio que modifica la anterior debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dichas Leyes.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable. (sin perjuicio de que el Parque público Mandor calificado como Suelo no urbanizable para su obtención por la Administración, se impute como carga externa a determinados sectores para lograr la similitud de aprovechamientos en el suelo urbanizable).

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, incluyéndose el elemento o terreno afectado en la Zona de Calificación PH, según regulación contenida en la Ley 2/97 de 13 de Junio, anteriormente citada.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Art. 4.4.- Parcelación

1.-En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.

3.-Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
- b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
- d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
- e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

4. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. Las parcelaciones de terreno en suelo urbanizable, mientras estén sometidas al régimen de suelo no urbanizable, sólo se autorizarán si todas las parcelas resultantes tienen como mínimo 5000 metros cuadrados.

Art. 4.5.- División en zonas

De acuerdo con lo establecido en el art. 1.3 apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas:

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

1 Zona de protección de Infraestructuras: se aplica el entorno de la Central Eléctrica al Este y Sur del PID

B) Suelo No Urbanizable de Régimen Común:

Suelo No Urbanizable Común de normativa general, recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el art. 1.1.e) de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Art. 4.6.- Zona de protección de infraestructuras (PI)

Le será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. En todo caso no se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar.

El régimen de protección de esta Zona podrá ser desarrollado mediante Plan Especial con determinaciones particularizadas para cada elemento de Red Primaria.

Art. 4.7.- Suelo no urbanizable común de normativa general (RC)

Existen dos zonas con dicha normativa:

1. Una zona triangular pequeña al Sur del término municipal, al otro lado del apeadero Entrepinos, al otro lado del ferrocarril.
2. La zona del parque Mandor cuya calificación de parque Público PQL de carácter estructural le otorga una especial normativa pues una vez obtenida la titularidad pública municipal será objeto de un proyecto de Urbanización del Parque para su destino al uso público.

En todo caso será de aplicación el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849 / 1986, de 11 de Abril).

TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero: Disposiciones Generales

Art. 5.1.- Introducción

El art. 5 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante RZ) establece el carácter voluntario de su aplicación a los planes urbanísticos y a aquellos actos de desarrollo o ejecución de dichos planes que tengan relación con los conceptos urbanísticos que en él se definen y tan solo le atribuye carácter orientativo.

Asimismo el art. 2 del RZ establece su alcance material que se limita a la regulación de los parámetros tipológicos básicos que definen las zonas de ordenación urbanística y no entra en la reglamentación de las condiciones específicas de la edificación: aspectos morfológicos, ornamentales o internos de los edificios cuya materia deja expresamente para su regulación por las Ordenanzas Municipales según el art. 83.2 del propio RZ.

Con la finalidad de estandarizar la terminología y conceptos urbanísticos generales y de simplificar la aplicación, estas Normas intentan, en lo posible, orientarse hacia la definición de los parámetros urbanísticos orientativos contenidos en el Título II del RZ, intentan unificar el sistema de ordenación, las tipologías edificatorias y los usos globales para configurar sus propias zonas de ordenación urbanística a tenor del Título III del RZ y, finalmente, intentan acercarse a la ordenación sobre zonas tipo que, con carácter orientativo, se contienen en el Título IV del RZ, sin perjuicio de la regulación específica de las zonas. Sobre dichos parámetros urbanísticos, de carácter orientativo, se establece la regulación propia de estas Normas que complementa y desarrolla más pormenorizadamente dichos parámetros y define con precisión aspectos morfológicos, ornamentales e internos de la edificación.

Art. 5.2.- Condiciones de la Edificación

1.- Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a)** Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b)** Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c)** Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d)** Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

2.- La tolerancia que se establece en estas Normas en la ejecución de la obra respecto a superficie, volumen, edificabilidad y aprovechamiento, puede ser como máximo un 3% con respecto a lo establecido, sin que pueda configurarse en ningún caso en el proyecto original.

Capítulo Segundo: Condiciones de Parcela

Sección Primera: Dimensiones de la parcela

Art. 5.3.- Parcela urbana

1.- De conformidad con el art. 14 del RZ, a efectos urbanísticos se entiende por parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana, entendiéndose por manzana, según el art. 10 del RZ, a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

2.- Se entiende por parcela edificable, según el art.15 del RZ, aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

3.- Los parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial y los parámetros urbanísticos relativos a la parcela se encuentran regulados, en cuanto no contradigan lo dispuesto en estas Normas, respectivamente en los arts. 8 a 13 y 14 a 23 del RZ.

Art. 5.4.- Vinculación entre edificación y parcela

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

3.- Sobre la constancia en el Registro de la Propiedad de la relación entre superficie de suelo y superficie construible se estará a lo regulado en el art. 258.3 del TRLS 1/1992, en vigor (según Ley estatal 6/98) y, por remisión normativa, al art. 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 que rige con carácter supletorio.

Art. 5.5.- Segregación y agregación de parcelas

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en la ley, en el presente Documento y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art. 259.3 de la Ley del Suelo TRLS de 1/1992 en vigor (según ley estatal 6/98) y art. 82.2 de la LRAU.

3. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los supuestos contemplados en el art. 82.1 de la LRAU, y cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos por los medios regulados en el art. 82.3 de la misma LRAU.

4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

5. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes, siempre que cumpla el resto de parámetros contenidos en los apartados siguientes.

6. La parcela mínima edificable se define en el presente Documento en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

7. Se permite un margen de tolerancia superficial en segregaciones de un 3 %.

Art. 5.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima

1. Lindes de parcela son las líneas perimetrales que delimitan la parcela según el art. 17 del RZ.

2. Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes. Se permitirá el margen de tolerancia superficial especificado en el artículo anterior, sin que, en ningún caso, pueda configurarse en el proyecto original.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Art. 5.7.- Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

5.- La normalización de fincas justifica por sí sola la reparcelación de los terrenos necesarios para regularizar urbanísticamente la configuración de fincas según el art. 68.2 de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art. 5.8.- Concepto y Aplicación

1.- Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las

Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen las Normas.

2.- Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela se rigen por las presentes Normas y, en lo no previsto, por los artículos 24 a 31, ambos inclusive del RZ.

Art. 5.9.- Alineaciones

Son Alineaciones las líneas que establecidas por las Normas o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes o volados que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

Art. 5.10.- Alineación Exterior

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Art. 5.11.- Alineación Interior

Señala la separación entre la(s) porción(s) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que debe (n) permanecer sin ella.

Art. 5.12.- Alineación de Fachada

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Art. 5.13.- Línea de la edificación

Se entiende por Línea de la Edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta fuera diáfana se considerará como Línea de la Edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

Art. 5.14.- Rasante

Se distinguen:

- a) Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas, según el artículo 12 del RZ
- b) La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante, según el art. 13 del RZ.

Art. 5.15.- Distancia a lindes

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados- medida sobre una recta perpendicular a dicho linde, según el art. 28 del RZ.

Art. 5.16.- Retranqueo

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art. 5.17.- Separación entre edificios

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, según el art. 31 del RZ.

Art. 5.18.- Profundidad edificable

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes o volados. Puede exigirse a todas las plantas o solo a las plantas de pisos.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela

Art. 5.19.- Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Se mide mediante la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Computarán, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. En edificaciones unifamiliares aisladas si se sitúan bajo espacios libres se deberá separar la construcción subterránea un

metro como mínimo a todos los lindes, salvo normativa especial sobre rampas.

3. Se admitirá sobre rasante, sin que computen edificabilidad, las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios, respetando las distancias a lindes establecidas en la presente normativa.

4. Se entiende por edificaciones auxiliares, según el art. 59 del RZ, aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, trasteros, invernaderos, lavaderos, paellers o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Art. 5.20.- Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se expresa en tantos por ciento (%).

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes o volados computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art. 5.21.- Superficie libre de parcela

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la parcela

Art. 5.22.- Superficie construida por planta

De conformidad con el art. 35 del RZ se entiende por superficie construida por planta la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta.

Se entiende por soportal, según el art. 53 del RZ. el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Se entiende por pasaje, según el art. 54 del RZ aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Los cuerpos volados computarán a efectos de superficie construida cuando estén cerrados en todo su perímetro con parámetros estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Art. 5.23.- Superficie construida total

De conformidad con el artículo 36 del RZ, constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos, semisótanos hasta el límite establecido en el artículo 5.46 y bajo cubierta. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas y áticos que tengan una altura libre superior a 1'50 m..

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Art. 5.24.- Superficie útil

De conformidad con el art. 37 del RZ, se entiende como superficie útil la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles ($m^2u.$)

Art. 5.25.- Edificabilidad

De conformidad con el artículo 39 del RZ, se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Art. 5.26.- Coeficiente de edificabilidad neta.

Según el art. 40 del RZ, se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/ m^2s .)

Art. 5.27.-Coeficiente de edificabilidad bruta.

Según el artículo 41 del RZ, se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Capítulo Tercero: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Sección Primera: De la medición de la altura y sus plantas

Art. 5.28.- Altura del edificio

La altura del edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 5.29.- Cota de referencia

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones de las Normas, que sirve de origen para la medición de la altura.

Art. 5.30.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando como consecuencia como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, la cota de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en el punto medio de la alineación de fachada y referido al punto medio de la parcela.

b) Si la diferencia de nivel entre la cota de referencia y la rasante natural del terreno de la parcela es de 1,50 metros, la cota de referencia se tomará en el centro de la parcela y a ello se referirá la altura total de la edificación.

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, las planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art. 5.31.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art. 5.32.- Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art. 5.33.- Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura de dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando el planeamiento determine expresamente lo contrario.

Art. 5.34.-Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos, semisótanos y los bajo cubierta.

Art. 5.35.- Medianera.

Se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Art. 5.36.- Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art. 5.37.- Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro diez centímetros (1'10 m.) desde la cota de referencia y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Art. 5.38.- Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Art. 5.39.- Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Art. 5.40.- Terrado o azotea

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Art. 5.41.- Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Art. 5.42.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan.

Art. 5.43.- Altura de planta

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.)

Art. 5.44.- Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo - o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.)

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas será de 2'50 metros.

En cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2'20 metros.

La distancia mínima de suelo a techo en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial etc.) será de 3 metros en todas las plantas, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2'20 metros como mínimo, sin perjuicio de lo dispuesto en las HD-91.

Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3'20 metros y de 2'80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante**Art. 5.45.- Sótano**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la cota de referencia, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo de la línea de referencia regulada en el artículo 5.29.

Art. 5.46.- Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la cota de referencia y el situado a un metro diez centímetros (1'10 m.) por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la cota de referencia, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la cota de referencia del terreno y el situado a un metro diez centímetros (1'10 m.) por encima de dicho plano.

A efectos de edificabilidad, si la cara inferior del forjado se encuentra a 0,75 m. o menos con respecto al plano horizontal regulado en los párrafos anteriores, no computa. Si se eleva por encima de los 0,75 m. computa la edificabilidad al 50%.

Bajo espacios libres, no se admiten semisótanos.

Art. 5.47.- Piezas habitables en plantas bajo rasante

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

En viviendas unifamiliares podrán instalarse en plantas de semisótano cuando la altura libre y demás parámetros cumpla con la Normativa de Habitabilidad y con estas Ordenanzas.

Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa

Art. 5.48.- Elementos salientes o volados y elementos técnicos de la edificación.-

1.- Se entienden por elementos salientes o volados, según el art. 58 del RZ, aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

2.- Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones, según el art. 60 del RZ, aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento

de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Art. 5.49.- Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por cien).
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales y elementos tipo mansardas que no podrán rebasar en más de 2,00 metros la altura de cornisa.

Sobre la cubierta inclinada se podrán disponer elementos tipo Mansarda, con las condiciones siguientes: siempre que se sitúen a más de 1,50 metros de la línea de fachada, su altura no sobrepasará los 2 metros sobre la altura de cornisa, el ancho de ésta no superará 1,50 metros, y cada elemento tipo Mansarda deberá estar separado uno de otro como mínimo 1,50 metros.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Los paneles de captación de energía solar
- c) Antenas y pararrayos.

Art. 5.50.- Desván

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la

hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes.

Sección Cuarta: De los salientes o volados (vuelos) y entrantes

Art. 5.51.- Cuerpos volados o salientes

1. Se entiende por cuerpos volados de conformidad con el art. 57 del RZ, aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm. y una anchura total no superior a 3 metros.

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

e) Se entiende también por cuerpo volado cualquier cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En las Ordenanzas particulares (Título sexto) se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos volados o salientes autorizados.

3. La separación entre dos cuerpos salientes o volados diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes o volados se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

No obstante, se permitirá la unión de balcón y mirador cuando reúnan unas características compositivas propias.

Art. 5.52.- Entrantes, patios de luces y ventilación.

1.- Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

2.- Se denomina patios de luces y ventilación, según el art. 61 del RZ, a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble. Esta definición se desarrolla pormenorizadamente en el art. 5.71 y siguientes de estas Normas

Sección Quinta: De la estética de los edificios

Art. 5.53.- Aplicación

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas.

Art. 5.54.- Salvaguarda de la estética urbana

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 b) del TRLS 1/92 en vigor (según la Ley estatal 6/98)

Art. 5.55.- Protección de los ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas de la Zona en la que se localice.

Art. 5.56.- Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Art. 5.57.- Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada en los materiales empleados.

Art. 5.58.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente, salvo la pintura, está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe documento justificativo que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

Art. 5.59.- Tratamiento de los soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho inferior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Art. 5.60.- Tratamiento de las medianeras

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre

que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 5.61.- Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Art. 5.62.- Cornisas y aleros

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

Art. 5.63.- Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la cota de referencia o terreno, será no inferior a 3,00 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes o volados permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art. 5.64.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

Instalaciones fijas en vía pública.- Buzones, Kioscos, carteleras, mobiliario urbano, bancos, fuentes, ombráculos, marquesinas, toldos cabinas de teléfonos, etc.

El mobiliario urbano a instalar o construir en la vía o espacios públicos, deberá ser objeto de autorización o concesión en la que se determinarán sus características.

El elemento objeto de proyecto no podrá ser obstáculo para la circulación rodada, ni disminuir o impedir con su altura o ubicación la visibilidad en el sentido de marcha de los vehículos y viandantes.

Su costado más exterior deberá estar a una distancia mínima de 0,50 cm. de la cara exterior del bordillo.

Su costado interior deberá estar al menos a 1 m. de la fachada o alineación oficial. Se exceptúan los postes de tendidos de distribución permitidos, que estarán a lo determinado en la norma general para postes.

La altura mínima libre de paso, por debajo de él en caso de estar colgado o en voladizo, deberá ser de 2,5 m., y en ningún caso podrá sobrepasar el límite exterior del bordillo.

La altura máxima, en los casos de elementos con basamento en la acera, no podrá superar la establecida como mínima en el párrafo anterior.

En todo proyecto deberá figurar un plano de detalle a escala 1:20 de los elementos propuestos y su emplazamiento, acompañado de dibujos en perspectiva natural o axonométrica del elemento que permitan un exacto conocimiento de la proporción, características y naturaleza del elemento en sí.

Deberán estar formados por materiales difícilmente degradables, ignífugos y sin que intervenga en su composición elemento alguno que suponga peligro para la salud pública, ya sea por su formulación química o caracteres geométricos.

La señalización de tráfico deberá ajustarse a las medidas standard.

Todo elemento u obra de urbanización cuyas condiciones no queden reflejadas en estas Normas serán objeto de consulta y definición por el Ayuntamiento, tras el correspondiente informe de la oficina técnica.

Art. 5.65.- Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes o volados superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Art. 5.66.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la cota de referencia de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Capítulo Cuarto: Condiciones Funcionales de la Edificación

Sección Primera: Preliminar

Art. 5.67.- Aplicación

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este Capítulo Cuarto se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-91 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes Normas establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del art. 5.71, la Sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos.

3. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art. 5.68.- Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art. 5.69.- Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales

Art. 5.70.- Local exterior

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art. 5.71.- Condiciones de las piezas habitables

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art. 5.72.- Vivienda exterior

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,90 metros y 1,80 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer sobre alguno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, calle o plaza.
- b) Espacio libre público o privado lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c) siguiente.
- c) Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:
 - c1) Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 15 metros.
 - c2) La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del

mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.

c3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

Art. 5.73.- Prevención de las caídas

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes o volados abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art. 5.74.- Patio de luces

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art. 5.75.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 5.76.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial

1. En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Dimensión	Superficie
------------------------	------------------	-------------------

recayentes	mínima	mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m ²
4	3,00 m.	12 m ²
5	3,50 m.	15 m ²
6	4,00 m.	18 m ²
7	4,75 m.	25 m ²

Art. 5.77.- Patios de luces exteriores

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

3 m. menor igual que f mayor o igual que $H/4$

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art. 5.78.- Patio de ventilación

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habituales y/o escaleras.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a espacio libre o a patio de manzana.

Art. 5.79.- Patios de ventilación interiores

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a $0,15 H$ y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

uso de local	dimens. mínima	superf. mínima
---------------------	-----------------------	-----------------------

Piezas no habitables $0,15 \geq 3m$. $H^2/25 \geq 9 m^2$

Art. 5.80.- Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables)

1. En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto f , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

3 m. menor o igual que f mayor o igual que $0,15H$

2. La profundidad del patio exterior de ventilación medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art. 5.81.- Otras condiciones de los patios

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes o volados de ningún tipo.

2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima igual o superior a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

4. Para los áticos que se construyan en edificios de nueva planta, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos anteriores, contando, a efectos de dimensionamiento de los patios, como una planta más.

Art. 5.82.- Luces rectas

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Art. 5.83.- Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de $1/7$ de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/16$ o $1/14$ de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación, que cumplan con estas Normas.

4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

5. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto Estar, Estar-comedor o Estar-comedor-cocina en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendedores con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendadero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50%, con independencia de las mayores exigencias que, en su caso, pudieran derivarse de la aplicación del párrafo anterior.

Sección Tercera: Accesos y circulación interior

Art. 5.84.- Normativa de protección contra incendios

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Art. 5.85.- Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

Art. 5.86.- Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 5.87.- Circulación interior

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 5.88.- Rampas peatonales

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 5.89.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 5.90.- Accesos comunes a las viviendas

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 5.91.- Accesos interiores en las viviendas

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 5.92.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas HD-91.

Art. 5.93.- Circulación interior en uso comercial

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Art. 5.94.- Pasajes comerciales

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Art. 5.95.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán un anchura de, al menos, 1,30 metros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Art. 5.96.- Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesario.

2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones técnicas que los desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas HD-91 en este apartado.

4. El acceso al ascensor en planta baja se ajustará a las condiciones de las Normas HD-91.

p 5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones

Art. 5.97.- Señalización en los edificios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 5.98.- Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con partes de la edificación en planta baja.

Art. 5.99.- Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

Sección Quinta: Condiciones Ambientales**Art. 5.100.- Condiciones Ambientales**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art. 5.101.- Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de noviembre) y en la Ley 3/1989, de 2 de Mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y que además cumplan las determinaciones del apartado siguiente:

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
- e) No generar niveles de contaminación acústica, electromagnética o de otro tipo superiores a los establecidos en la normativa aplicable..
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 5.102.- Lugar de observación del impacto ambiental

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art. 5.103.- Regulación del uso industrial y del uso almacén

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, o Norma de rango equivalente que lo sustituya, así como a la ley 3/1989, de 2 de Mayo, de la Generalitat Valenciana de Actividades Calificadas, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

Art. 5.104.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio, previa autorización, en su caso, de la comunidad de propietarios

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y la bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1'10 metros por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura. No es preceptivo en viviendas unifamiliares para uso doméstico, y elementos auxiliares pero sí para uso de actividades.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías y otras actividades que emitan humos, vahos u otros fluidos o emisiones gaseosas.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que sean pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, competente por razón de la materia y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria - RD 1681/1980 - e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC - Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Art. 5.105.- Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria - RD 1618/1980 - e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC - Orden de 16 de julio de 1981 -, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Art. 5.106.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art. 5.107.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 5.108.- Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación.

Art. 5.109.- Vibraciones

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

Art. 5.110.- Deslumbramiento

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales**A) Servicios y dotaciones de los edificios.****Art. 5.111.- Dotación de agua**

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 5.112.- Dotación de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 5.113.- Instalaciones de transformación

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en casos de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público o semáforos.

Art. 5.114.- Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 5.115.- Puesta a tierra

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art. 5.116.- Otras energías

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art. 5.117.- Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art. 5.118.- Radio y Televisión

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, salvo lo que regulen las nuevas disposiciones.

Art. 5.119.- Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art. 5.120.- Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa correspondiente a las distintas clases de vertidos, así como la Ordenanza específica municipal vigente.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

Art. 5.121.- Evacuación de residuos sólidos

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.
2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 5.122.- Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las

instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Art. 5.123.- Programa mínimo de vivienda

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 5.124.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

C) Servicios sanitarios mínimos.

Art. 5.125.- Aseos en locales de comercio

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Art. 5.126.- Aseos en usos hoteleros y análogos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 400 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Art. 5.127.- Aseos en oficinas

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 250 metros cuadrados más o fracción superior a 150 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Capítulo Quinto: de los Locales de Aparcamiento de Vehículos

Sección Primera: Condiciones básicas

Art. 5.128.- Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 5.132 y siguientes.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3.- El Ayuntamiento admitirá exención de plazas de aparcamiento en los siguientes supuestos:

- a) En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros.
- b) Que el número de viviendas que puedan realizarse no sea superior a diez.

4.- Aún no dándose los supuestos del número anterior se entenderá válida la dotación de plazas de aparcamiento cuando destinándose la planta sótano en su totalidad a aparcamiento no se llegue a la dotación mínima establecida por la norma.

Art. 5.129.- Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,20
Industriales ligeros	5,70	2,50

Industriales grandes	12,00	3,50
----------------------	-------	------

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 5.130.- Garajes y estacionamientos

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Art. 5.131.- Aparcamiento en los espacios libres

1. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 5.19.

Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos

Art. 5.132.- Dotación de aparcamientos en uso residencial

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Tcm.

Art. 5.133.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art. 5.134.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1c, y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Art. 5.135.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art. 5.136.- Dotación de aparcamientos en oficinas

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Art. 5.137.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

Art. 5.138.- Dotación de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 800 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

Art. 5.139.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Sección Tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos**Art. 5.140.- Régimen transitorio**

Las condiciones que se establecen en esta Sección serán de plena aplicación con carácter transitorio en tanto no se aprueben por el Ayuntamiento unas Ordenanzas municipales específicas que expresamente las sustituyan, total o parcialmente.

Art. 5.141.- Accesos y circulación interior de vehículos

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 5%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho superior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros.

La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. En el supuesto de que la profundidad mínima de la meseta sea de seis metros para rampas que sirvan a más de cien plazas de aparcamiento.

En las parcelas de viviendas unifamiliares la meseta será de 2,50 metros.

El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la cota de referencia, sin alterar el trazado de ésta.

En las tipologías de residencial unitario las dimensiones y características de la meseta a las que las HD-91 regula para esta tipología.

2. Los accesos a calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.

3. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones.

- a) En lugares de escasa visibilidad
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones
- c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los aparcamientos de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros.

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 8.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

8. Los aparcamientos de superficie superior a 8.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie útil no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

- Rectilínea unidireccional.....	2,75 metros
- Rectilínea bidireccional.....	5,50 metros
- No rectilínea unidireccional.....	3,50 metros
- No rectilínea bidireccional.....	6,75 metros
(3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior)	

11. En función de la superficie útil de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
- Superficie entre 2.000 y 8.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
- Superficie superior a 8.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros, medido en el eje del carril en rampas de un solo carril, o en el eje del carril interior si se trata de rampas de dos carriles.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros medidos en el eje de la calle o calles.

15. El radio de giro en los encuentros de rampas en comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros medidos en el eje.

16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).
- De 4,50 metros en todas las calles por las que se acceda a 100 o más plazas de aparcamiento.
- De 3,00 metros en los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

- De 5,75 metros en todas las calles por las que deban accederse a más de 100 plazas de aparcamiento.
- De 4,50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas y con el zaguán o el exterior.

Art. 5.142.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a más de 50 metros de un acceso exclusivo de peatones.

b) En locales de aparcamiento de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso a vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.

c) Los locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.

d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados; de 1,10 metros para locales entre 2.000 y 8.000 metros cuadrados; y de 1,30 metros para los de más de 8.000 metros cuadrados.

Art. 5.143.- Altura libre en locales de aparcamiento

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

Art. 5.144.- Ventilación en locales de aparcamiento

Será de aplicación la normativa especial aplicable (CPI-96, REBT, etc.....).

TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo Primero: División del Territorio en Zonas de Ordenación Urbanística

Art. 6.1.- Las Zonas de Ordenación Urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística, según el art. 78 del RZ, a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Art. 6.2.- Parámetros urbanísticos.-

Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general son los siguientes: definición, ámbito y usos, condiciones de la parcela y la edificación y, en su caso, condiciones estéticas y dotación de aparcamientos.

Las zonas de ordenación urbanística se subdividen, en algunos casos, en subzonas para regular más pormenorizadamente las características diferenciadoras de unas determinadas normativas urbanísticas.

Para todo lo no regulado en cada una de las zonas y subzonas serán de aplicación las normas generales reguladas en el Título V de las presentes Normas. Asimismo dichas zonas y subzonas quedan complementadas, respecto a los usos, con la regulación contenida en el Título VII de estas Normas.

Art. 6.3.- División en zonas

En suelo Urbano (SU):

Las zonas de ordenación urbanística en suelo urbano ya consolidado se designan con siglas o claves que engloban, conjuntamente, los tres parámetros fundamentales o claves a que se refiere el Reglamento de Zonas

para fijar las zonas de ordenación tipo, de forma que regula conjuntamente el uso global, el sistema de ordenación y las tipologías edificatorias.

NUH	Núcleo histórico
ENS	Ensanche
EDA	Edificación abierta
ADO	Vivienda adosada
ADO-1 Les Casetes	“ “
ADO-2 Entorno Les Casetes	“ “
ADO-3 Avda. Recreo y Masía de San José	“ “
ADO-4 Avda. Recreo 2	“ “
AIS	Vivienda Aislada
TBE	Terciario
TBE-2 “El Osito”	Terciario
INA	Industrial Aislado

En suelo Urbanizable (SUZ):

Las zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable vienen referidas, en principio, a usos globales. En las correspondientes fichas de planeamiento se encuentran regulados los restantes parámetros estructurales:

SUZR	Suelo Urbanizable Residencial
	SUZR-1
	SUZR-2
	SUZR-3
	SUZR-4
	SUZR-5
	SUZR-6
	SUZR-7
	SUZR-8
	SUZR-9
SUZT	Suelo Urbanizable Terciario
	SUZT-1 (TBE-1)
	SUZT-2
	SUZT-3
SUZI	Suelo Urbanizable industrial

SUZI-1

“

Cada uno de los sectores constituye una zona de ordenación urbanística que viene determinada por los tres parámetros fundamentales o claves a que se refiere el RZ para fijar zonas de ordenación tipo y que, para mayor simplificación, se contienen en todas y cada una de las “**fichas de planeamiento**” a que se refiere el artículo 55 del RPCV, a cuyas fichas conviene remitirse para evitar reiteraciones innecesarias.

En Suelo No Urbanizable (SNU):

Las zonas de ordenación en Suelo No Urbanizable con normativa específica son las siguientes.

RC	Régimen común
PI	Protección de infraestructuras

En cualquier clase de suelo existe una protección arqueológica para el supuesto de que se produzcan descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales por efecto de excavaciones o cualquier otra actividad urbanística.

PH	Protección Arqueológica.
----	--------------------------

Capítulo Segundo: Zona de Núcleo Histórico (NUH)**Sección Primera: Definición, ámbito y usos****Art. 6.4.- Definición y ámbito**

La Zona de Núcleo Histórico está constituida por el área expresamente grafiada, con este título en los Planos de Calificación del suelo.

Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional y que constituye el actual centro urbano.

Configuración de la zona y equivalencia con RZ: Residencial, Alineación de calle (manzana), Cerrada (RMC).

Art. 6.5.- Usos (Vid. resumen de usos en art. 7.11).

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (RPF).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3). Quedan sujetos a las limitaciones previstas en el Título Séptimo de estas Normas los Tco de uso hostelero (bares con instalación musical y pubs).
 - Campamentos (Tco.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructura (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos:
 - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso)

se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof. en cualquier situación y planta.

e) Tcm.- Uso Comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

j) En edificios mixtos con uso residencial:

Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

- k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad

Art. 6.6.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.
- d) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán un altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los Planos gráficos de este Plan. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en los Planos gráficos. Caso de no indicarse ésta, no se podrán rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las Normas. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela, en una superficie mínima del 50%, pudiéndose edificar el resto en planta baja.

Art. 6.7.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el correspondiente Plano, con arreglo al cuadro siguiente:

número de plantas	altura de cornisa en metros
--------------------------	------------------------------------

1	.....	4
2	.....	7
3	.....	10
4	.....	13
5	.....	16

2. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con hasta dos plantas menos de las grafiadas en el correspondiente Plano .

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán ejecutarse cubiertas inclinadas, se permiten desvanes, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente no inferior al 30% ni superior al 50%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.49 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación en el plano inclinado o de tipo mansarda, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 1 m. paralela a la alineación exterior.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a más de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el título 5º, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

4. Se permite la construcción de semisótanos.

5.- Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta bajo no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

6. Cuerpos y elementos salientes o cuerpos volados.

a) Los vuelos sobre vía pública serán el 10% del ancho de la calle, con un tope máximo de 1 metro sin rebasar el 80% del ancho de la acera. Los aleros serán el 10% del ancho de la calle, con un tope máximo de 1,20 metros.

b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes o volados:

1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1,00 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

7. Los cuerpos salientes o volados podrán situarse en planta primera y superiores.

8. Los arranques de los vuelos y huecos se situarán a una distancia mínima de los predios colindantes no inferior a los 60 cm.

La longitud de los cuerpos salientes o volados podrá ocupar toda la fachada a excepción de 60 cm. de anchura que se guardará a todas las medianeras comunes.

La longitud de vuelos, destinada a miradores en un edificio no superará el 50% del total permitido, destinándose el resto a balcones si fuese preciso.

9. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

10.- Excepciones:

A) Calle Palacio: La alineación en el tramo comprendido entre la Iglesia y calle Francisco Alcayde - Benisanó, en su parte izquierda deberá retirar su alineación hasta un ancho de 6'95 metros de fachada a fachada.

Las nuevas edificaciones deberán respetar estas alineaciones, no dejando medianeras vistas o dándoles un tratamiento, en su caso. Quedarán fuera de ordenación aquellas edificaciones que no se ajusten a la alineación definida. El ancho de cuerpos volados podrá llegar a tener 1,50 metros de vuelo debiendo respetar las edificaciones el resto de parámetros establecidos para la zona.

B) La calle Ave María, en su alineación comprendida entre calle Benisanó y calle Fuerzas Armadas, en su parte izquierda deberá retirar su alineación hasta un ancho de 7.95 metros de fachada a fachada.

Las nuevas edificaciones deberán respetar estas alineaciones, no dejando medianeras vistas o dándoles un tratamiento, en su caso. Quedarán fuera de ordenación aquellas edificaciones que no se ajusten a la alineación definida. El ancho de cuerpos volados podrá llegar a tener 1'50 metros de vuelo debiendo respetar las edificaciones el resto de parámetros establecidos para la zona.

Art. 6.8.- Condiciones funcionales de la edificación

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Art. 6.9.- Condiciones estéticas

Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

Art. 6.10.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Capítulo Tercero: Zona de Ensanche (ENS)

Sección Primera: Ámbito y usos

Art. 6.11.- Ámbito

La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos correspondientes.

Configuración de la zona y equivalencia con RZ: Residencial, Alineación de calle (manzana), Cerrada (RMC).

Art. 6.12.- Usos (Vid. resumen de usos en art.. 7.11)

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.(Parc. 1 c)
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.- Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tcm.- Uso Comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aun cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

- k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) y podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 6.13.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6x9 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones, a), b) y c), aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el correspondiente plano gráfico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en los Planos. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Art. 6.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,40 + 2,90 N_p$$

Siendo H_c la altura de la cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	..... 7,30
3	..... 10,20
4	..... 13,10
5	..... 16,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el correspondiente plano pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º.

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en los planos.

4. Por encima de la altura de cornisa de edificio:

a) Podrán ejecutarse cubiertas inclinadas, se permiten desvanes, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los

tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente no inferior al 30% ni superior al 50%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.49 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación en el plano inclinado o de tipo mansarda, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 1 m. paralela a la alineación exterior.

- b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a más de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el título 5º, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

5. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. Se autoriza la construcción de semisótanos.

6. Planta baja

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de rasante. Ni a más de 4,40 metros en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2'70 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 5º.

7. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.
- c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

Se estará a lo dispuesto en el art. 5.104.

8. Cuerpos y elementos salientes y cuerpos volados.

a) Los vuelos sobre vía pública serán el 10% del ancho de la calle, con un tope máximo de 1 metro sin rebasar el 80% del ancho de la acera.

de Los aleros serán el 10% del ancho de la calle, con un tope máximo de 1,20 metros.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes o volados:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1,00 metros.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

9. En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes o volados recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

10. Los arranques de los vuelos y huecos se situarán a una distancia mínima de los predios colindantes no inferior a los 60 cm.

La longitud de todos los cuerpos salientes o volados podrá ocupar toda la fachada a excepción de 60 cm. de anchura que se guardará a todas las medianeras comunes.

La longitud de vuelos, destinada a miradores en un edificio no superará el 50% del total permitido, destinándose el resto a balcones si fuese preciso.

11. No se admitirá ningún tipo de entrante en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

12. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano gráfico siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

13.- Excepciones:

Calle Abadía. la alineación en el tramo comprendido entre plaza de La Iglesia y Av. Puebla de Vallbona, en su parte derecha, debe retirarse hasta un ancho de 9'95 metros de fachada a fachada.

Las nuevas edificaciones deberán respetar estas alineaciones, no dejando medianeras vistas o dándoles un tratamiento, en su caso. Quedarán fuera de ordenación aquellas edificaciones que no se ajusten a la alineación definida. El ancho de balcones y miradores podrá llegar a tener 1,50 metros de vuelo debiendo respetar las edificaciones el resto de parámetros establecidos para la zona.

Art. 6.15.- Condiciones funcionales de la edificación

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios. De modificarse el número de viviendas no podrán alterarse las condiciones tipológicas generales del edificio.

3. Todas estas determinaciones serán precisadas por los Planes Especiales que se redacten, pudiendo modificar la extensión y niveles de protección de los elementos catalogados que se encuentren en su ámbito, así como incorporar nuevos elementos protegidos. Si del análisis del Plan Especial se dedujera la necesidad de incorporar o modificar sistemas locales de equipamientos, se redactarán como Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior.

Estos Planes Especiales en ningún caso podrán alterar el uso dominante, ni superar el aprovechamiento máximo de las áreas de Ensanche protegido resultante de la aplicación de las determinaciones de estas Normas.

Capítulo Cuarto: Zona de Edificación Abierta (EDA)

Sección Primera: Ámbito y usos

Art. 6.16.- Ámbito

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos.

Configuración de la zona y equivalencia con RZ: Residencial múltiple, Bloque exento (RmBE).

Art. 6.17.- Usos (Vid. resumen de usos en art. 7.11).

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguiente usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establecen en el Título 5º de estas Normas.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que

puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) y en inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.- Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tcm.- Uso Comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aun cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 6.18.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será de 1000 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

- a) La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de $0,4 \times h$, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros.
Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima.
- c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros.
- d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Este retiro de 2 metros recibirá idéntico tratamiento que el especificado en el apartado c) anterior.
- e) En la parte de parcela libre correspondiente al 70% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero como pérgolas, toldos o umbráculos.
- f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc., los frontones y

similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación.

Art. 6.19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1'2 m²/m². El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas, etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente sobre estudios de detalle en esta zona de calificación.

3. Altura de cornisa

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,50 + 2,90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas.

No obstante y en el casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,00 + 3,30 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 11 siguiente sobre Estudios de Detalle en esta zona de calificación.

5. Tolerancia de alturas

Podrá construirse dos plantas menos de las permitidas.

6. Cubiertas inclinadas

Se permiten cubiertas inclinadas y desvanes.

7. Semisótanos y sótanos

Se permite la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la

planta baja de la edificación principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.104.

10. Cuerpos y elementos salientes o volados en la Zona EDA

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

Capítulo Quinto: Zona de Vivienda Adosada (ADO)**Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos****Art. 6.20.- Ámbito**

La Zona de Vivienda adosada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos gráficos correspondientes .

Configuración de la zona y equivalencia con RZ: Residencial unitario, Bloque adosado (RuBA).

Art. 6.21.- Subzonas

Además de la zona genérica ADO se diferencian las siguientes subzonas:

- a) Area "Les Casetes". ADO-1
- b) Area de "Entorno de les Casetes" ADO-2
- c) Area Avenida del Recreo y Area "Masía de San José", ADO-3
- d) Area Avenida del Recreo, ADO-4

Art. 6.22.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría b(Tco.1b) y c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4) y con un aforo superior a 50 personas.

b) Industriales y almacenes:

- Todo tipo de Almacenes.
- Edificios, locales e instalaciones industriales de superficie superior a 100 m².(Ind.1).

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din), con excepción del apartado e) de este mismo artículo.

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se admite tolerancia comercial acorde al apartado a) con una edificabilidad de $0,45 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ y una ocupación del 45% de la parcela, en las parcelas colindantes a las redes estructurales AVDA. CAMP DE TURIA Y CARRETERA DE RIBARROJA A SAN ANTONIO DE BENAGEBER, permitiéndose en ellas el uso de Gasolinera o Estación de Servicio.

f) En las zonas denominadas PANSER, ALMACERETA, PARAISO Y ALMENDROS, no se admitirá otro uso que no sea el RESIDENCIAL excepto lo existente consolidado y asumido.

Se adjunta plano gráfico de situación de las áreas denominadas Almacereta, Paraíso, Almendros y Panser.

También se adjunta plano gráfico de situación del área Montesol (a que se refiere el artículo 6.24, apartado 1, 2º párrafo).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a.

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Siendo la máxima superficie destinada a este uso el 50% de la total permitida.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Documento en cualquiera de las dos subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación.

c)Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tcm.- Comunitario.- Residencias tercera edad, de estudiantes, etc.

En caso de cesar el uso de Tcm y volver a residencial, deberá ajustarse al aprovechamiento de zona.

e) Tre.- Actividades recreativas.

En ADO tan sólo se admite en edificio aislado y exento de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial, con una separación mínima de 3 metros.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 6.23.- Condiciones exteriores de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas del artículo 6.26 y las que se señalan para cada Subzona

2. Los cerramientos de la parcela se ajustará a:

a) En fachadas:

1.- A base de cierre opaco que no exceda de 2 m. y remate ornamental, o bien,

2.- A base de un zócalo de altura variable menor de 2 m.y sobre dicho zócalo un cierre "tipo transparente" (celosía, vegetal, tela metálica, etc.).

El cierre "tipo transparente" sobre el zócalo tendrá una altura máxima de forma que la altura total máxima del cerramiento no superará los dos metros y medio sobre rasante de la vía pública.

b) Entre parcelas:

La altura máxima del cerramiento será de 2,5 metros, podrá ser de libre composición y diseño, no obstante el zócalo de mampostería no podrá superar la altura de 2 metros, sobre la rasante más alta.

En todo lo no previsto en estas Normas se estará a lo dispuesto en el Código Civil vigente.

Art. 6.24.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para vivienda adosada (ADO).

Para la actividad terciaria destinada como uso exclusivo que se permite en el artículo 6.22.4, la edificabilidad será de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En las parcelas inferiores a la mínima, podrán computar como superficie máxima de techo edificable la de 180 m^2 . Debiendo cumplir el resto de determinaciones urbanísticas.

2. La altura de cornisa máxima será de 7 metros.

3. La altura de cumbrera máxima será de 9 metros.

4. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros en la dos subzonas.

b) Se permite la construcción de entreplantas.

5. Utilización del subsuelo: se autoriza la construcción de sótanos, con uso prioritario de aparcamiento, permitiéndose trasteros, sala de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente. Asimismo, se autoriza la construcción de semisótanos. El trazado de las redes de saneamiento no considerará los desagües de las plantas cuya cota sea inferior a la línea de rasante.

Art. 6.25.- Espacios y servicios comunes

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva. Una superficie mínima del 40% del total será necesariamente ajardinada.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 8 m. que conecte con vía pública.

Art. 6.26.- Condiciones de la parcela

1.-Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones o parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, y como mínimo 400 m².

2.- Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 45% de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal y a la alineación exterior será de 5 metros. En caso de parcelas colindantes de diferente calificación, el retiro será de 3 metros.

c) Se permite la tipología de edificación aislada y adosada.

En el supuesto de adosados sobre parcelas colindantes se requiere la autorización fehaciente entre propietarios con efectos frente a terceros adquirentes.

d) En cada parcela un mínimo de 100 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos de estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que serán diáfanos. En los Conjuntos Especiales se determinará mediante un Estudio de Detalle, las características parcelarias del conjunto, con el objeto de mantener su morfología.

Sección Tercera: Condiciones específicas de las subzonas.

Determinaciones específicas de Ámbitos de conjuntos Especiales acorde a su tipología y parcelación previa:

SUBZONA: ÁREA "LES CASETES" (ADO-1)

* Delimitación como ADO-1.

* Determinaciones específicas del Ámbito:

- Parcelación: no se permiten parcelaciones distintas a la actual, debiendo conservar inalterable la parcelación existente.
- Distancias: se permite la edificación con medianeras comunes y a linde de alimentación oficial, excepto en las manzanas recayentes a la calle Molino que mantendrán los actuales retiros de la edificación.
- Ocupación: 100% de la parcela, permitiéndose la creación de patios ajardinados en ambas parcelas con una ocupación máxima del 25%.
- Sobre cada parcela se admitirá un máximo de dos viviendas.
- Altura: máxima de cornisa 7'5 m o dos plantas, se permite la ejecución de cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 9 m. No se permiten semisótanos.

A los efectos de la conservación del carácter unitario de la edificación de este polígono se establecen las siguientes Normas constructivas y de diseño complementarias.

1. Las Cubiertas.

Serán necesariamente ejecutadas con tejados inclinados, revestidos con teja curva, excepto las correspondientes a la planta primera en el caso de destinarse a solanas con acceso y uso desde la vivienda.

2. Las fachadas de fábrica.

Se revestirán de enfoscados impermeables, lisos o rugosos, y pinturas blancas o de color en tonos claros. Sólo se permitirán los chapados cerámicos en jambas y dinteles de los huecos, en los que podrán doblarse los cantos, y en la parte inferior de los vuelos, estos chapados se ejecutarán con materiales del tipo, dibujo y color tradicional en la comarca.

3. Cerramiento exterior.

Las rejas, cierres de cerrajería, así como las barandillas exteriores, serán de hierro forjado y pintado de negro, caso de existir.

4. Carpintería Exterior.

La carpintería de puertas y ventanas exteriores será preferentemente de madera. Siendo tolerables las de otros materiales siempre que se pinten en color oscuro o se traten para obtener el mismo efecto.

5. Persianas, contraventanas y enrollables exteriores.

Los cierres de oscurecimiento serán preferentemente de madera, y en todo caso de no ser así se adoptarán materiales de tonos oscuros y mates.

6. Huecos y exteriores.

Los huecos de puertas y ventanas tendrán dimensiones geométricas de altura y anchura que les den apariencia preferente vertical.

7. Disposición de huecos.

En fachadas la disposición de los mismos será preferentemente regular. Si existiera planta superior los huecos, de ésta, se ordenarán sobre los ejes de simetría de los que, existiendo en la planta inferior, tuvieran correspondencia con aquéllos.

8. Accesos.

Las entradas a los garajes de las viviendas, y a ellas mismas, desde la vía pública tendrán la misma consideración que el resto de los huecos exteriores.

9. Medianeras.

Queda prohibido dejar medianeras al descubierto. La parte de ellas que, por consideración a la aplicación de estas ordenanzas, no se utilice recibirá el trato de fachada previsto en las Normas anteriores.

Por cada tres viviendas al menos una, de las dos medianeras existentes, deberá ser utilizada, en común por las dos viviendas, en toda la extensión de la segunda planta.

SUBZONA: ÁREA DE "ENTORNO DE LES CASETES" (ADO-2)

- Delimitada como ADO-2
- Determinaciones específicas del Ámbito:

* Parcelación: 200 m² parcela mínima.

* Ocupación: 60% de ocupación de parcela en planta baja.

* Distancia y altura igual que en "LES CASETES" pero sí se permiten semisótanos.

* Edificabilidad: 1'35 m²t/m²s.

SUBZONA: ÁREA AVENIDA DEL RECREO Y MASÍA DE SAN JOSÉ
(ADO-3)

- Delimitación como ADO -3
- Delimitaciones específicas del ámbito:

* Parcelación: parcela mínima la existente a la entrada en vigor de las Normas o mediante Estudio de Detalle.

* Edificabilidad: $2m^2/m^2s$.

* Altura de la edificación: II plantas, con una altura de cornisa de 7 metros y de cumbrera de 9 metros.

SUBZONA: ÁREA AVENIDA DEL RECREO (ADO-4)

- Delimitada como ADO-4
- Determinaciones específicas del ámbito, las establecidas en el Estudio de Detalle aprobado y ejecutado.

Capítulo Sexto: Zona de Vivienda Aislada (AIS)

Sección Primera: Ambito y usos

Art. 6.27.- Ambito.

La zona de Vivienda Unifamiliar aislada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos gráficos correspondientes.

Configuración de la zona y equivalencia con RZ: Residencial unitario, Bloque Exento (RuBE).

Art. 6.28.- Normativa específica de determinadas áreas

Se configura una sola zona de ordenanza AIS, sin perjuicio de mantener alguna normativa específica en determinados ámbitos denominados Sector U-1 Las Tablas y Sector U-3, según se regula en los artículos siguientes.

Art. 6.29.- Usos

Son aplicables los regulados para la zona de vivienda adosada ADO.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Art. 6.30.- Condiciones de la parcela. Cerramientos

Son aplicables los regulados para la zona de vivienda adosada ADO.

Art. 6.31.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Son aplicables los regulados para la zona de vivienda adosada ADO, con la salvedad de que el coeficiente de edificabilidad es de $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Para la actividad terciaria destinada como uso exclusivo que se permite en el artículo 6.22.4, la edificabilidad será de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En las parcelas inferiores a la mínima, podrán computar como superficie máxima de techo edificable la de 180 m^2 , debiendo cumplir el resto de determinaciones urbanísticas.

Art. 6.32.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificables será de 600 metros cuadrados.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 14 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c), aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento que no se encuentren en fuera de ordenación.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Documento que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. En los Conjuntos Especiales se determinará mediante un Estudio de Detalle, las características de la edificación del conjunto con el objeto de proteger sus tipologías. (Separación a lindes, ocupación de parcela, altura de la edificación, edificabilidad, etc.).

2. Parámetros de emplazamiento:

- a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes. Podrán adosarse a medianera edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser su cubierta inclinada, la altura de cumbrera máxima de 3,75 m., y 20 m² de superficie máxima en edificación independiente y separada de la principal como mínimo dos metros.
- c) La parte libre de edificación de la parcela podrá destinarse a jardín e instalaciones deportivas. Cualquier construcción con techo sobre rasante computará a efectos de edificabilidad.
- d) La altura de cornisa máxima de la edificación no podrá superar los 7 m. ni la de cumbrera los 9 m.

- e) La construcción de frontones deberá guardar las distancias a lindes igual a altura de la pared del frontón al que da el linde o lindes .
- f) Las pendientes de bajada al sótano podrán adosarse a medianera, cumpliendo el resto de parámetros de la norma general.
- g) La separación del vaso de las piscinas y de cualquier edificación bajo rasante será de un metro a cualquier linde.

Sección Tercera: Condiciones específicas de zonas de Ordenanza de Plan Parcial

Art. 6.33.- Régimen urbanístico aplicable a distintos usos del Sector U-1:

1.1.- Preescolar y Guardería:

En esta zona se prevé la instalación de un centro para preescolar o guardería. Se establece un coeficiente de edificabilidad para esta zona de $0'45 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

1.2.- Equipamiento social y comercial

Se sitúa en el área dotacional, junto al centro escolar, tal como se grafía en el plano de zonificación y se le asigna un coeficiente de edificabilidad de $0'45 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Los usos preferentes son los de comercio en general, siendo compatibles el de oficinas, clínicas, restaurantes, bares y recreativos así como centros cívicos y de reunión.

Art. 6.34.- Normas de edificación específicas para determinados usos en el Sector U-3

A) Tolerancia comercial (TBE-3)

- Usos permitidos:
Los mismos usos permitidos y prohibidos que en la zona de vivienda unifamiliar (ADO), art. 6.22, con la salvedad de que en este Sector U-3 se autoriza además el uso comercial y hotelero.
- Parcela mínima edificable:
Para uso residencial, oficinas y despachos, 600 m^2 .
Para otros usos: 1000 m^2 . en todos los casos, con un frente de fachada no menor de 12 metros y una profundidad no inferior a 14 metros.
- Edificabilidad máxima y distancias a lindes y aparcamientos:

La misma que en las parcelas de uso residencial, con la salvedad de que para el uso comercial, hotelero o de espectáculos se autoriza una edificabilidad máxima de 0'45 m²/m² y una ocupación máxima asimismo del 45% de la parcela.

- Cerramiento de la parcela:
Para los usos definidos en el párrafo anterior, sólo será obligatorio el cerramiento con las parcelas vecinas, con las mismas características que en el uso residencial.

- Condiciones estéticas e higiénicas:

Serán de aplicación las mismas descritas para parcelas residenciales, con la salvedad de que en uso comercial se permite la colocación de rótulos, siempre y cuando vayan reflejados en el oportuno proyecto.

B) Equipamiento comercial:

Solo está permitido el uso comercial, hotelero o los definidos en el nomenclator del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, que estén autorizados en parcelas de tolerancia comercial.

Serán de aplicación las normas de edificación ya especificadas para parcelas de tolerancia comercial, solamente para los usos especificados en el párrafo anterior.

C) Dotación docente:

Serán de aplicación las normas para parcelas residenciales, con la salvedad de que los únicos usos autorizados serán de carácter docente.

- a) El único uso autorizado es el de preescolar, guardería o similares.
- b) Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

D) Servidumbre línea A.T.

Dicha zona queda sujeta a las restricciones de la normativa eléctrica, particularmente a lo dispuesto en el RD 1955 / 2000, de 1 de diciembre.

Se adjuntan planos gráficos de situación del Sector U-1 "Las Tablas" y del Sector U-3.

Capítulo Séptimo: Zona de Terciario (TBE)

Sección Primera: Ámbito y usos

Art. 6.35.- Ámbito

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título.

Configuración de la zona y equivalencia con Rz: Terciario, Bloque Adosado (TBA).

Art. 6.36.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos:
 - a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías: Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - b) Hotelero (Tho) en sus categorías: Tho.1 y Tho.2.
 - c) Comunitario (Tercera Edad, Estudiantes) (Tcm).
 - d) Oficinas (Tof).
 - e) Recreativo (Tre) en sus categorías: Tre.1, Tre.2, Tre.3.
 - f) Almacén (Alm) en sus categorías: Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm-2.
 - g) Dotacional (D) en su categorías: Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din.6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr.
 - h) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.
 - i) Aparcamientos (Par) en sus categorías: Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d.
3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales:

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 6.37.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Ocupación máxima de parcela

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 40% de su superficie neta.

Art. 6.38.- Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta 0,50 m²/m².
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro:

Nº de planta	Altura de cornisa
1	5,30 m.
2	9,30 m.

- c) Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.41 apartado 5.
- f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 6 m. de la alineación exterior.

En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 6 metros de ella, pero sí el de 2 metros para ampliación de acera.

Esta ampliación de acera quedará como suelo de dominio privado y computará a todos los efectos como parte de la parcela neta privada.

- h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 40% de su superficie a zonas ajardinadas.
- i) En edificios exclusivos uso hotelero, se permiten tres plantas. ($H_c = 5,00 + 3,30 N_p$), siendo H_c altura cornisa, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.
- j) Edificios exclusivos comunitario (Tcm), la normativa será la de zona de AIS, excepto edificabilidad y ocupación.

Sección Tercera: Condiciones específicas de zonas de Ordenanza de Plan Parcial (uso terciario)

Art. 6.39.- Area o Sector Homologado del Plan Parcial Sector SUZT-1 (TBE-1)

La Homologación sectorial y el Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de fecha 26 de Junio de 1997. Las Ordenanzas fueron publicadas en el B.O.P. de Valencia nº.199 de fecha 22 de julio de 1997..

Por tratarse de una zona de ordenación especial en función del uso específico terciario procede la remisión en bloque a la ordenación contenida en dicho Plan Parcial homologado sin perjuicio de que las referencias a las NNSS deben tenerse por remitidas a las disposiciones generales y regulación contenidas en estas Normas.

Art. 6.40.- Area del Plan Parcial “El Osito”.-TBE-2

El Plan Parcial del Sector 3, Terciario denominado “El Osito”, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de fecha 22 de Mayo de 1992. Se aprobó por la misma Comisión Territorial de Urbanismo una modificación de usos en sesión de 11 de Mayo de 1993 y, finalmente, se publicó el texto íntegro de las Ordenanzas en el BOP nº. 142 de 17 de Junio de 1993.

Por tratarse de una zona de ordenación especial en función del uso específico terciario procede la remisión en bloque a la ordenación contenida en dicho Plan Parcial sin perjuicio de que las referencias a las NNSS deben tenerse por remitidas a las disposiciones generales y regulación contenidas en estas Normas.

Capítulo Octavo: Zona de Industrial Aislado (INA)**Sección Primera: Ámbito y usos****Art. 6.41.- Ámbito**

La Zona de Industrial Aislada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano correspondiente.

Configuración de la zona y equivalencia con RZ: Industrial Bloque Aislado (INA) su equivalencia con RZ es IBA.

Art. 6.42.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind), Comercial (Tco) y el de Almacén (Alm).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Terciarios:

- Hotelero (Tho).

- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.5.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 6.43.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo de 15 metros.

c) La forma de la parcela será tal que puede inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento

a) Se establece un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 70% de su superficie neta.

b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido de almacenamiento de residuos.

Art. 6.44.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 9 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de dos sobre rasante. El coeficiente de edificabilidad neta será, de 0,70 m²/m².

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (9 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.49

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

e) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. Por excepción, no será obligatorio en esta calificación el retiro o fachada.

f) No se permiten cuerpos salientes o volados sobre la alineación exterior.

g) La edificación se retirará de los lindes laterales y frontales, 5 y 10 metros respectivamente y si da frente a una red primaria, 15 metros.

Art. 6.45.- Condiciones estéticas de la edificación

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Capítulo Noveno: Suelo Urbanizable SUZ

Art. 6.46.- División del Suelo Urbanizable.

En el Suelo Urbanizable se distinguen 3 tipos de áreas según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

- a) SUZR de Uso dominante Residencial.
- b) SUZI de Uso dominante Industrial..
- c) SUZT de Uso dominante Terciario.

Art. 6.47.- Ámbito y Régimen.

1. El ámbito y el régimen de cada uno de los sectores para su desarrollo por Plan Parcial (salvo que la ordenación pormenorizada se contenga en los planos gráficos de estas Normas) se contiene en cada una de las fichas de planeamiento a que se refiere el art. 55 del RPCV. en relación con el art. 45.B c) y el art. 67.B, b) del mismo RPCV.

2.-La adscripción de dotación estructural de Parque como carga externa del sector se contiene asimismo en la correspondiente ficha de planeamiento.

Art. 6.48.- Usos y alineaciones

1. El régimen de usos correspondiente a los distintos sectores se establece en las correspondientes Fichas de planeamiento.

2. Las alineaciones viarias (en caso de estar grafiadas) y sistemas locales señalados en los planos gráficos tienen carácter de ordenación pormenorizada parcial, pudiendo ser modificadas como ordenación pormenorizada. En caso contrario el Plan Parcial las establecerá.

Art. 6.49.- Condiciones de urbanización

Los Planes parciales que desarrollan estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Estándares dotacionales: los previstos en el Anexo del Reglamento de planeamiento, respetando, las reservas indicadas en las Fichas de planeamiento de los sectores y áreas tanto internas como externas.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de planeamiento de los sectores referida a cada uso, aplicando el coeficiente a la superficie de suelo del sector, pero no a la superficie reservada, en su caso, para dotaciones estructurales.

- Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los Planos gráficos.
- Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en este documento y, en todo caso, las indicaciones de las Fichas de planeamiento, así como las calidades y características técnicas que pueda aprobar el Ayuntamiento mediante Ordenanza.

Capítulo Décimo: Zonas en Suelo no Urbanizable SNU

Art. 6.50.- Zonas en Suelo No Urbanizable

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

Capítulo Undécimo: Zonas en cualquier clase de suelo.

Sección primera: Reservas de suelo dotacional

Art. 6.51.- Las redes de reserva del suelo dotacional.

Las redes de reserva de suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que deben cumplir es objeto del Capítulo III del Título I del RPCV, arts. 27 a 36 ambos inclusive.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas de la ordenación urbanística estructural reguladas en el art. 28 del RPCV se encuentran grafiadas con dicho carácter en los planos gráficos.

Las reservas de suelo dotacional correspondientes a la red secundaria regulada en el art. 29 del RPCV se encuentran grafiadas en los planos gráficos en aquellas zonas que el Plan desarrolla con carácter pormenorizado.

En aquellas zonas o sectores que el Plan no ordena pormenorizadamente las reservas de suelo dotacional correspondientes a la red secundaria y los estándares establecidos en el Anexo del RPCV serán objeto de desarrollo en el correspondiente Plan Parcial o instrumento de desarrollo.

Art. 6.52.- Las dotaciones públicas atendiendo al uso.

La clasificación general y funcional de las dotaciones públicas atendiendo al uso al que se destinan están calificadas en los correspondientes planos gráficos a tenor del art. 30 y concordantes del RPCV.

Para facilitar la comprensión de las siglas que representan las dotaciones públicas y que se recogen en los planos gráficos y en la documentación escrita se procede a reproducir el contenido del art. 30 del RPCV con alguna adición procedente del anexo del mismo Reglamento.

Arts. 3 y 4 Anexo RPCV

SD-RV-AV	Suelo dotacional público no viario
RV + AV	Suelo dotacional público viario y aparcamiento
ZV	Zonas verdes públicas
EQ	Suelo destinado a equipamientos
ISD	Índice unitario de dotación

IEB	Indice edificabilidad bruta
IER	Indice edificabilidad residencial

Art. 30 RPCV

Red Viaria:	RV Viario tránsito
	AV Aparcamiento

Equipamientos (EQ)

ED	Educativo – cultural
RD	Deportivo – recreativo
TD	Asistencial
ID	Infraestructura – servicio urbano
RG	Religioso
AD	Administrativo – Institucional

Zonas verdes (ZV)

QL	Parques
JL	Jardines
AL	Area de juego

A las siglas anteriores les precede la letra “P” si es dotación de la Red Primaria, o les precede la letra “S” si es dotación Secundaria.

Art. 6.53.- Aprovechamiento urbanístico en el subsuelo de suelo dotacional público.

Se permite el aprovechamiento urbanístico en el subsuelo del suelo dotacional público (viales y zonas verdes) para distintos usos como aparcamientos, comercial, terciario etc., siempre que para el uso comercial y terciario previamente se redacte y se tramite un Estudio de Detalle en el que se concretarán las determinaciones específicas de accesos, plantas, condiciones de seguridad en superficie, aprovechamientos, usos etc., así como la carga urbanística y el régimen jurídico del aprovechamiento (sea concesión administrativa, derecho de superficie o cualquier otra forma admitida en el ordenamiento jurídico.)

Art. 6.54.- Las Redes Primarias. Ambito.

Los redes primarias están constituidas por las áreas expresamente grafiadas en el Plano de Red Primaria.

Art. 6.55.- Tipos y categorías de redes primarias.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de redes primarias:

- a) Red Primaria viaria (PRV)
- b) Red Primaria de Ferroviaria (F.G.V.)
- c) Red Primaria de Zonas Verdes (PQL y P JL)
- d) Red Primaria de Equipamientos (EQ)

Art. 6.56.- Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Red Primaria, son los siguientes:

- a) PRV, Red Viaria Primaria: Uso de Comunicaciones
- b) FGV, Ferroviario: Uso de Comunicaciones
- c) PQL y P JL, Uso Dotacional de Espacios Libres.
- d) EQ, Equipamientos: los siguientes usos:

- ED Educativo - cultural: comprende las actividades destinadas a la enseñanza (centros docentes) y la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

- RD Deportivo - recreativo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte, concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

- TD Asistencial: comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales, así como de bienestar social.

- ID Infraestructura – servicio urbano: protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y análogas.

- RG Religioso: comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

- AD Administrativo – institucional: comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como

de los de sus Organismos Autónomos, dependencias judiciales, militares y análogas.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Red Primaria de Red Viaria (PRV):

Los que prohíben la Ley y el Reglamento de Carreteras o Normas equivalentes.

b) Red primaria de Ferroviario (FGV):

- Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por instalación.
- Terciarios:
- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3)
- Hotelero (Tho)
- Recreativos (Tre)
- Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3)
- Almacenes (alm.3)
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a : Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce); Infraestructuras (Din), excepto Din 5 y Din 6.

c) Red Primaria de Zonas Verdes (PQL y PJJ):

- Residencial
- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1)
- Edificios y Locales industriales (Ind)
- Almacenes (Alm)
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf) e Infraestructuras (din).

d) Red Primaria de Equipamientos:

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por parcela.
- Edificios y Locales industriales (Ind.2 e Ind.3)
- Almacenes (Alm.3)

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Red Primaria.

Art. 6.57.- Condiciones de carácter general

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que las Redes Primarias ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma será las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de sistema, a las condiciones de la zona o subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art. 6.58.- Condiciones específicas**1. Red Viaria (PRV)**

- a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de Proyectos de Obras o Proyectos de Urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que las normas les asigna. Siendo indicativo el trazado de los elementos no estrictamente viarios diseñados por las Normas, tales como espacios libres, bulevares, medianeras, rotondas, etc.
- b) Podrá admitirse en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
- c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2.- Transporte Ferroviario (FGV):

En desarrollo de las previsiones del Plan, podrán formularse Planes Especiales de Infraestructuras del Transporte Ferroviario con el objetivo de concretar su viabilidad y características, así como estudios de viabilidad.

3.- Zonas verdes (PQL y PJL):

- Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas al aire libre siempre que no desvirtúen el uso principal de parque o jardín.

- Podrá destinarse a aparcamientos como máximo el 25% de la superficie del jardín o parque

4.- Equipamientos: (EQ)

a) Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70%, con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual.

b) Los Centros escolares públicos se ajustarán a la normativa sectorial aplicable.

c) En el uso Deportivo – recreativo (RD) las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

Art. 6.59.- Las Redes Secundarias. Ambito

Las Redes Secundarias están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de calificación de suelo.

Art. 6.60.- Usos

El régimen de usos para cada tipo y categoría de Red Secundaria será el equivalente al establecido para las Redes Primarias equivalentes.

Art. 6.61.- Condiciones de carácter general

Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten, todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art. 6.62.- Condiciones específicas

1.- Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para las Redes Primarias, con las precisiones que se establecen a continuación.

2.- En los jardines de más de 1000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicios (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². Asimismo, se podrán realizar instalaciones deportivas al aire libre.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho, cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia las edificaciones, con las condiciones de

entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.

3.- Educativo Cultural (ED). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación: 30%
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,80 m²/m²s
- c) Número máximo de plantas: 3
- d) El 30%, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrán edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, salvo que se garantice, como mínimo un estándar resultante de 0.70 m² de suelo de espacio libre por cada metros cuadrado de techo construido.

4.- Los restantes equipamientos públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 50%
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,80 m²/m²s
- c) Número máximo de plantas: 2
- d) Máxima altura de cornisa: 9 metros

Art. 6.63.- Usos provisionales

En las parcelas de dominio público destinadas a Equipamientos podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

Art. 6.64.- Suelo dotacional de dominio y uso privado

1.- El suelo dotacional, constituido por las Redes Primarias y Secundarias, que las normas recogen como de dominio y uso privado se grafía mediante un asterisco en los Planos. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medios previstos en derecho.

2.- Les será de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

3.- En caso de innecesidad del uso dotacional al que estén destinadas las parcelas, o por garantizarse el servicio al que estén destinadas por otros medios, con informe favorable del Ayuntamiento, en cualquiera de los supuestos, y a través del procedimiento que legalmente sea aplicable, las parcelas recuperarán el uso residencial, tipología y aprovechamiento, del establecido para las parcelas colindantes, aplicándoles sus mismos parámetros urbanísticos.

Art. 6.65.- Localización de suelos dotacionales de dominio y uso privado

1.- Además de las Redes Primarias y Secundarias que las Normas recogen como de dominio y uso privado, los particulares que dispongan de parcelas adecuadas para la ubicación de dotaciones privadas educativas y sanitario asistenciales, podrán utilizar su compatibilidad con el uso residencial siempre que justifiquen la idoneidad de la actuación en cuanto a superficie, emplazamiento, necesidad e impacto en el entorno.

Sección Segunda: Protección arqueológica (PH)

Art. 6.66.- Zona de Protección arqueológica (PH)

Esta zona de protección no es exclusiva del Suelo no Urbanizable pues la normativa específica de protección afecta a cualquier clase de suelo en cuanto se produjeran descubrimientos de los regulados en la Ley 2/97 de 13 de Junio, anteriormente citada

- 1.- Uso dominante: protección de los descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos y culturales.
- 2.- Usos prohibidos: todos los restantes.
- 3.- Actuaciones autorizadas: Se limitan a las necesarias para la mejora de la zona de protección.

Sección Tercera: Servidumbre de paso de energía eléctrica

Art. 6.67.- Servidumbre de paso de energía eléctrica.

En cualquier clase de suelo será de aplicación el régimen previsto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como en la restante normativa reguladora del sector eléctrico que establezca restricciones de uso por razón de servidumbres.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 162.3 del citado Real Decreto 1955/2000, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

TÍTULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Capítulo Primero: Introducción

Art. 7.1.- Contenido

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

Capítulo Segundo: Clasificación de los Usos

Sección Primera: Según su adecuación

Art. 7.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona. Según el art. 74.1 del RZ es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona. No se puede implantar como uso exclusivo.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su

caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante de conformidad con lo dispuesto en el art. 58.5 de la LRAU y art. 136.2 del TRLS 1/92 en vigor (según Ley 6/1998).

Sección Segunda: Según su naturaleza

Art. 7.3.- Uso público, colectivo y privado

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. **Uso Público**: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. **Uso Colectivo**: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

3. **Uso Privado**: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

Sección Tercera: Según su función

Art. 7.4.- Uso Residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) **Uso Residencial Unifamiliar (Run)**: en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

Art. 7.5.- Uso Terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas ni por la ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas puedan autorizarse en edificios de uso mixto.

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).
- b) Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros a excepción de las parcelas recayentes a la c/Tuejar (Tco.1b).
- c) Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas, a excepción de las parcelas recayentes a la c/Tuejar (Tco.1 c).

b) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de

venta mayor de 2000 m² e inferior a 6000 m² no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas ni por la ley 3/89 de la Generalitat Valenciana y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 18 metros.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 6.000 m². Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuvieren calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 22 metros.

2. Regulación específica de bares y otros establecimientos de pública concurrencia con instalación musical.

Con objeto de regular la implantación de bares y otros establecimientos de pública concurrencia con instalación musical, comprendidos en la categoría Tco, se redactará una Ordenanza Municipal específica con el fin de establecer las condiciones exigibles para asegurar la ausencia de impactos negativos en el entorno urbano como consecuencia de los efectos aditivos que se pudieren producir respecto de instalaciones pertenecientes a la misma o distinta categoría.

Hasta tanto se redacte dicha Ordenanza, estos usos, correspondientes a actividades calificadas como "molestas", y reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Real Decreto 2816 / 1982 de 27 de Agosto, sujetas al siguiente régimen transitorio:

- a) Su ubicación queda prohibida en las zonas de calificación urbanística NUH (Núcleo histórico).
- b) Las nuevas implantaciones en la zona de calificación urbanística ENS (Ensanche) no podrán situarse a menos de 150 m. de cualquier implantación ya existente con este uso, medidas a lo largo del eje de calle y hasta la perpendicular a fachada más cercana al punto de medición.

- c) En las zonas de calificación EDA, AIS, y ADO, regirá la misma limitación anterior, pero la distancia podrá reducirse a 100 m., medidos, asimismo, con idéntico criterio.

3. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- a) Hoteles, hostales y pensiones, (Tho.1). Los apartahoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal pertenecen a esta categoría de uso.
- b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares (Tho.2).

4. Uso comunitario (Tcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

5. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

6. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).
- b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).
- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resulta de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

7. Se podrán desarrollar Ordenanzas Municipales para regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Art. 7.6.- Uso Industrial (Ind)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se puedan autorizar en edificios de uso mixto, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

b) Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de superficie construida superior a 500 m², que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se puedan autorizar con las medidas correctoras correspondientes.

Art. 7.7.- Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayoristas. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas puedan autorizarse en edificios de uso mixto, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y en la Ley 3/89 de la Generalitat Valenciana y/o superficie superior a 1.000 m² que por no considerarse incompatibles con las zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

c) Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.3):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la Ley 3/89 de la Generalitat Valenciana, de superficie superior a 1.500 m², que por no considerarse incompatibles con el medio urbano puedan autorizarse, con las medidas correctoras correspondientes.

Art. 7.8.- Uso Dotacional (D)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. Uso de Equipamiento comunitario:

a) Uso Educativo-Cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, Educación Primaria, ESO, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) Uso Sociocultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por la asociaciones cívicas y similares.

d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbano no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

i) Uso de Cementerios (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).

b) Tendidos de alta tensión y subestación de alta a media tensión (Din.2).

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).

e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

g) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).

5. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):

Comprende las actividades realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

Art. 7.9.- Uso de Aparcamiento (Par)

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a).

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

Art. 7.10.- Usos Rústicos en el medio Natural (N)

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

Art. 7.11.- Resumen de los usos

A continuación se relación por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm

Almacén

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda:

Alm.1a superficie no superior a 300 m²

Alm.1b superficie mayor de 300 m² y no superior a 600 m²

Alm.1c superficie mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m²

Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m²

Alm.3 Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén, de superficie mayor de 1.500 m²

D

Dotacional

Dab Abastecimiento

Dad Administrativo

Das Asistencial

Dce Cementerio

Dcm Comunicaciones

Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Dre	Religioso
Dsa	Sanitario
Dsc	Socio-cultural
Dsr	Servicio urbano

Din Infraestructuras:

Din.1	Captación y depuración de agua
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes
Din.7	Dominio público hidráulico

Ind Industrial:

Ind.1	Industrial compatible con la vivienda
Ind.2	Industrial enclavado en zonas no residenciales
Ind.3	Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén

N Uso rústico en el medio natural:

Nag	Agrícola
Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nto	Forestal
Nme	Protección medio natural

Par Aparcamiento:

Par.1	Aparcamiento para uso público o privado
Par.1a	En Planta baja, semisótano o sótano
Par.1b	Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1c	Al aire libre
Par.1d	En edificio de uso exclusivo
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte

R Residencial

Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar

T Terciario

Tco	Comercial:
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda
Tco.1a	Superficie de venta no superior a 200 m ²

800 m ²	Tco.1b	Superficie de venta mayor de 200 m ² y no superior a	
2.000 m ²	Tco.1c	Superficie de venta mayor de 800 m ² y no superior a	
	Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 2.000 m ² y no superior a	6.000
	Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 6.000 m ²	
	Tho	Hotelero:	
	Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones	
	Tho.2	Campamentos	
	Tcm	Comunitario	
	Tof	Oficinas	
	Tre	Recreativo:	
	Tre.1	Aforo no superior a 300 personas	
	Tre.2	Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas	
	Tre.3	Aforo mayor de 700 y no superior a 1.500 personas	
	Tre.4	Aforo mayor de 1.500 personas	

TÍTULO OCTAVO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. Primera.- Entrada en vigor.

Estas Normas entrarán en vigor el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia una vez aprobada la Homologación global modificativa por la Consellería competente en materia de urbanismo. Con la entrada en vigor de estas Normas quedan derogadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobadas el 15 de Agosto de 1995.

D.T. Segunda.- Áreas de planeamiento asumidas.

Las Areas de planeamiento asumidas se seguirán ejecutando conforme a las determinaciones en vigor en la fecha de su aprobación y más concretamente:

- Plan Parcial del Sector Homologado S.5, Terciario y Ordenanzas.
- Plan Parcial del Sector S-3 Terciario “El Osito” y Ordenanzas.

Las Areas o Sectores de planeamiento asumido se gestionarán de acuerdo a lo establecido en las Disposiciones Transitorias 4ª y 6ª de la LRAU.

D.T. Tercera.- Ordenanzas de Planes Parciales anteriores.

Las Ordenanzas del Plan Parcial Sector 1, Residencial, “Las Tablas” y del Sector U.3, Residencial, han sido refundidas en estas Normas, por lo que desde la entrada en vigor de estas Normas quedan derogadas las citadas Ordenanzas.

D.T. Cuarta.- Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan.

Primero.- Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6, de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de la siguientes circunstancias:

- a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.
- b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por las Normas Subsidiarias y sólo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el plan.
- c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.

3 El resto de la edificación no ajustada al plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

Segundo.- Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2 En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

Tercero.- Definiciones.

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.
- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

TITULO NOVENO. DISPOSICIONES FINALES

A efectos de distinguir las disposiciones normativas de carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada se concretan en las dos disposiciones finales siguientes las de carácter estructural:

D.F. Primera.- Normas de carácter estructural sobre clasificación de suelo.

El régimen general propio de cada una de las clases de Suelo y, en especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, se contiene en los siguientes artículos de estas Normas que tienen carácter estructural:

Título II, arts. 2.1 al 2.7.
 Capítulo I del Título III, arts. 3.1 al 3.8
 Título IV, arts. 4.1 al 4.8

D.F. Segunda.- Normas de carácter estructural sobre usos globales y zonas de ordenación.

Las disposiciones relativas al uso global de cada zona y la configuración de las zonas de ordenación urbanística así como su equivalencia con el Reglamento de zonas que tienen carácter estructural son las siguientes:

Art- 6-3	División en zonas.
Art. 6.4	Zona de Núcleo histórico (NUH)
Art. 6.11	Zona de Ensanche (ENS)
Art. 6.16	Zona de Edificación Abierta (EDA)
Art. 6.20	Zona de Vivienda Adosada (ADO)
Art. 6.27	Zona de vivienda Aislada (AIS)
Art. 6.35	Zona de Terciario (TBE)
Art. 6.45	Zona de Industrial Aislado (INA)
Arts. 6.46 y 6.47	División del suelo urbanizable, ámbito y régimen: se contiene en cada una de las fichas de planeamiento, de carácter normativo a las que conviene remitirse para evitar reiteraciones.

Valencia, para L'Elia, Enero 2001

POR EL EQUIPO REDACTOR

**Fdo: José - Luis Lorente Tallada
Andreu
Abogado**

**Fdo. Juan Ribes
Arquitecto**

CATÁLOGO

Se incluyen en el catálogo de edificios protegidos los siguientes:

- 1 La Torre del Virrey (Torre de Babá)
- 2 Masía del Pilar (Mas del Canonge)
- 3 Iglesia Parroquial
- 4 Molí de la Lluna
- 5 Antigua Ermita de S. Elías y Santa Ana
- 6 Restos del Palacio del Marqués de Casa Ramos