

INDICE

TITULO PRELIMINAR.....	4
CAPÍTULO ÚNICO.....	4
TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.	7
CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.	7
Capítulo Segundo: Intervención Municipal en la Edificación y uso del suelo.	9
Sección primera: Introducción.	9
Sección segunda: Licencias Urbanísticas.....	9
Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos.....	14
Sección cuarta: Información Urbanística.	14
TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	16
Capítulo Primero: Principios Generales.	16
CAPÍTULO SEGUNDO: Instrumentos de ordenación.	17
CAPÍTULO TERCERO: Condiciones de Desarrollo Limitativas de la Ejecución del Suelo Urbano. ...	22
CAPITULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado.	22
TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.....	23
CAPÍTULO PRIMERO: Ejecución del Plan en Suelo Urbano.	23
Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios.....	23
Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades.	26
Sección Cuarta: La obligación de urbanizar.....	27
CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado.	29
Sección primera: Derechos y Deberes de los propietarios.	29
Sección segunda: Sistemas Generales.....	31
Sección tercera: Urbanización de los polígonos.....	33
Sección cuarta: Urbanización simultánea a la Edificación.	34
CAPÍTULO TERCERO: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable no Programado.	35
CAPÍTULO CUARTO: Consideración jurídica de solar.	36
CAPÍTULO QUINTO: De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario...	39
Sección Primera: El deber normal de conservación.	39
Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.	40
Sección Tercera: De la ruina de los edificios.	46
Sección Cuarta: Régimen de las edificaciones fuera de ordenación.....	47
Sección Quinta: Protección de Jardines y Arbolados.	47
Sección Sexta: Protección y vigilancia arqueológica.	48
TITULO CUARTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	49
CAPÍTULO ÚNICO: Determinaciones de carácter general.....	49

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.	56
CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.	56
CAPITULO SEGUNDO: Condiciones de parcela.	57
Sección Primera: Dimensiones de la parcela.	57
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.	58
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.	59
CAPITULO TERCERO: Condiciones de volumen y forma de los edificios.	61
Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.	61
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.	64
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa.	65
Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes.	66
Sección Quinta: De la estética de los edificios.	67
CAPITULO CUARTO: Condiciones Funcionales de la Edificación.	69
Sección Primera: Preliminar.	69
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.	70
Sección Tercera: Accesos y circulación interior.	74
Sección Quinta: Condiciones Ambientales.	78
CAPITULO QUINTO: de los locales de aparcamientos de vehiculos.	85
Sección Primera. Condiciones básicas.	85
TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DECALIFICACION URBANISTICA.	91
CAPITULO PRIMERO: División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística.	91
CAPITULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.	92
Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.	92
Sección segunda: Subzona CHP-1.	95
Sección Tercera: Subzonas CHP-2 y CHP-3.	95
CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche.	100
Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.	100
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.	104
CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta.	111
Sección Primera: Ámbito y usos.	111
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.	114
CAPITULO QUINTO: Zona de Vivienda Unifamiliar.	118
Sección primera: Ámbito, subzonas y usos.	118
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.	120
Sección Tercera: Condiciones específicas de las subzona UFA-1 "Cases dePoble"	122
Sección Cuarta: Condiciones específicas de la Subzona UFA-2 Vivienda Unifamiliar en Hilera.	123

Sección Quinta: Condiciones específicas de las subzona UFA-3 Vivienda Unifamiliar Aislada.	124
CAPITULO SEXTO: Zona de terciario.....	125
Sección Primera: Ámbito, subzonas, y usos.	125
Sección Segunda: Subzona TER-1. Feria Muestrario Internacional.....	128
Sección Tercera: Subzona TER-2. Terciario de media densidad. Grados A y B.	128
Sección Cuarta: Subzona TER-3. Enclave Terciario.....	130
Sección Quinta: Subzona TER-4. Terciario de baja densidad.	131
Sección Sexta: Subzona TER-5. Enclave Terciario polivalente.....	132
CAPITULO SEPTIMO: Zona de industrias y almacenes.	133
Sección primera: Ámbito, subzonas y usos.	133
Sección Segunda: Subzona IND-1. Áreas y Enclaves industriales.....	135
Sección Tercera: Subzona IND-2. Polígonos Industriales.	136
CAPITULO OCTAVO: Suelo Urbanizable.	138
Sección primera: Suelo Urbanizable Programado.....	138
Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado.	138
Sección Tercera: Condiciones de urbanización para los suelos Urbanizables (programados y no programados).	139
CAPITULO NOVENO: Zonas en Suelo No Urbanizable.....	139
CAPITULO DECIMO: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.	139
CAPITULO UNDÉCIMO: Los Sistemas Locales.....	145
TITULO SEPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.	147
CAPITULO PRIMERO: Introducción.....	147
CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos.....	148
Sección primera: Según su adecuación.	148
Sección segunda: Según su naturaleza.....	148
Sección tercera: Según su función.	148
TITULO OCTAVO: NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA (julio de 1988).	156
CAPITULO UNICO.....	156
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	158
DISPOSICION DEROGATORIA.....	162

TITULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo 0.1.- Significado y ámbito de aplicación.

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planeamiento comarcal vigente en el estricto ámbito del término municipal de Valencia y supone su adaptación a la Reforma de la Ley del Suelo de conformidad con la disposición transitoria primera de su Texto Refundido.

Artículo 0.2.- Objeto.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el artículo 10.1 de la Ley del Suelo; el Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Valencia y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Artículo 0.3.- Vigencia y alteración del Plan General.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Artículo 0.4.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan.

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los términos establecidos por el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su revisión a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer una nueva programación.

3. Antes del transcurso de ese plazo son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:

- a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable o de nuevo Programa de Actuación.
- b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del término municipal.
- c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

Artículo 0.5.- Estructura general y orgánica del territorio.

Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General: la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio, la cual viene determinada por:

-Los Sistemas generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede verificarse mediante simple Modificación del Plan General.

-El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

Artículo 0.6.- Modificación del Plan.

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

Artículo 0.7.- La Revisión del Programa de Actuación.

1. El seguimiento económico-financiero del Plan General se llevará a cabo mediante la Revisión Cuatrienal del Programa de Actuación que constatará el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales reajustando, en su caso, el orden de prioridades dentro de los dos cuatrienios programados.

2. La revisión cuatrienal del programa podrá modificar, por sí sola, el aprovechamiento medio cuatrienal de los suelos urbanizables programados pero sólo cuando tal modificación resultara de alterar los coeficientes de homogeneización previstos para ajustarlos a las nuevas circunstancias de la realidad económica, siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan o cuando tal variación fuera consecuencia de alterar el orden de ejecución cuatrienal de los distintos sectores. En ningún caso podrá variarse, a través de la simple Revisión del Programa el volumen global atribuido a esta clase de suelo o a sus distintos sectores o la superficie total de sistemas generales que deben compensarse con los excesos de aprovechamiento de aquellos.

3. Si la alteración del aprovechamiento medio cuatrienal fuera resultado de la reclasificación del suelo, del aumento o disminución de los usos e intensidades señalados para los distintos sectores o de la adscripción a los mismos de nuevas superficies de Sistema general a efectos de compensar sus excesos de aprovechamiento, deberá tramitarse en la forma que previene el artículo 158.2. del Reglamento de Planeamiento como Modificación del Plan General.

4. Si la alteración del aprovechamiento medio cuatrienal aumentara o disminuyera en más de un tercio el inicialmente establecido comportará la revisión generalizada del Plan General.

5. Cualquier modificación del Plan General que afecte al Suelo Urbanizable Programado, además de establecer el respectivo aprovechamiento medio sectorial con el mismo detalle documental que contiene este Plan, deberá fijar el aprovechamiento medio del cuatrienio correspondiente según resulte de la variación introducida y siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan para determinar los coeficientes de homogeneización, todo ello conforme al artículo 159 del Reglamento de Planeamiento.

6. En todo caso, el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación cuando se hubieren de realizar inversiones no contempladas en el mismo en cuantía que impida o altere sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones o cuando la aportación comprometida por las Administraciones inversoras arroje una media bianual sensiblemente distinta a la proyectada en dicho documento para el período correlativo, o cuando se inviertan las tendencias previstas para el mercado de la vivienda hasta el punto de invalidar las magnitudes que sirvieron de referencia a la redacción del planeamiento.

Artículo 0.8.- De la documentación del Plan General.

Son documentos integrantes del Plan General:

a) La Memoria General del Plan: con sus documentos anexos, que contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida, la justificación del modelo territorial que se escoge sobre la base de las diferentes alternativas contempladas, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan General. Contiene también las conclusiones extraídas del resultado de la exposición pública del Avance, informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan en Suelo Urbano. Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Clasificación del Suelo (Plano A), a escala 1/10.000.- Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: asignación de las superficies a las distintas clases de suelo, con señalamiento del Sistema General de Comunicaciones (Plano A1) y del Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios (Plano A2). Dado su contenido, sirve como referencia para discernir en caso de duda, el alcance de las alteraciones que pueda sufrir el Plan General.

c) Plano de Calificación del Suelo (Plano B), a escala 1/5.000.- Establece las distintas Zonas de Calificación urbanística en que se dividen el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de calificación urbanística en sí mismos. Se complementa con las condiciones generales de la edificación característica de cada zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su excepcional valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.

d) Plano de Estructura Urbana (Plano C), a escala 1/2.000.- Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En él se señalan el número de plantas y la profundidad edificable para la mayor parte del Suelo Urbano. Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo y las áreas de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Se complementa con las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en la presente normativa.

Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

e) Plano D, a escala 1/2.000, de Infraestructuras y Servicios. - En él se establece el trazado indicativo de la red de infraestructuras de saneamiento y suministros. Las alineaciones grafiadas en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo, siempre, las previsiones del Plano C. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.

f) Las Fichas de planeamiento de desarrollo y de características de los sectores en el Suelo Urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan. Forman parte de estas Normas Urbanísticas.

g) Catálogo.- Como documento complementario del Plan General contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.

h) El Programa de Actuación del Plan General.- Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa) a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto, así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.

i) El Estudio Económico y Financiero.- Contiene la evaluación de los costes que el cumplimiento del programa comporta, la justificación pormenorizada y prospectiva de la capacidad inversora de las administraciones implicadas para asumir las previsiones de costes estipuladas; expone el escenario financiero previsible en que se ha de desenvolver el Ayuntamiento en relación a las cargas que le compete sufragar; asimismo da cuenta de la viabilidad económica del Plan atendiendo a su incidencia en el mercado de suelo y en el mercado inmobiliario.

j) Las presentes Normas Urbanísticas.- Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Valencia, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.

k) El resto de la documentación del Plan General integrada por los documentos de información, planos y estudios, tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.

Artículo 1.1.- Clasificación del suelo.

1. El presente Plan de conformidad con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana clasifica al territorio municipal de Valencia en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Artículo 1.2.- Calificación de suelo.

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo.

Artículo 1.3.- Calificación pormenorizada.

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Artículo 1.4.- Condiciones de desarrollo del Plan.

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación programa o ha previsto, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

Artículo 1.5.- Condiciones de ejecución del Plan.

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 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.

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

1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.

2. En concordancia con lo previsto en el artículo 42 de la Ley del Suelo y en la Ley 7/85 de 25 de abril, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

Capítulo Segundo: Intervención Municipal en la Edificación y uso del suelo.

Sección primera: Introducción.

Artículo 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.

Artículo 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) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
- c) Información urbanística.

Sección segunda: Licencias Urbanísticas.

Artículo 1.10.- Actividades sujetas a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y 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 el ámbito territorial del Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

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

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículo 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 1.12.- Clases o Tipos de Licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas.
- d) De ocupación.
- e) De actividades e instalaciones.
- f) De otras actuaciones urbanísticas.
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Artículo 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.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por el Ayuntamiento de Valencia de conformidad con el artículo 42 de la Ley del Suelo y concordantes de la Ley 7/85.

En Materia de licencias de obras será de aplicación la Ordenanza de Tramitación de Licencias que deberá redactarse y aprobarse por la Corporación Municipal.

Artículo 1.14.- Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias.

1. Caducidad.

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

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

c) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura de la edificación.

d) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

e) 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.

f) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.

g) 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 una obra 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 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 los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, 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.

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

Artículo 1.15.- Licencias de parcelación.

1. Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben en su desarrollo.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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 del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan 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 no edificables según las condiciones señaladas por el Plan.

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.

Artículo 1.16.- Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a polígonos completos o unidades de actuación.

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.

Artículo 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.

Artículo 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 tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será a aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición con 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.

Artículo 1.19.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras 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:

A) Obras civiles singulares: Entendiéndose 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.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título de enunciativo, los conceptos siguientes:

- 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.

C) 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 recogidas en los párrafos B) y C) 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.

Artículo 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 procurarán, siempre que 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.

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

Artículo 1.22.- Obras y usos de naturaleza provisional.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.2. de la vigente Ley del Suelo, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable Programado. En Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.7.7c de las presentes Normas y demás previsiones del Título cuarto de las mismas.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo 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 periodo

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 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 licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa 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 sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos.

Artículo 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.

Sección cuarta: Información Urbanística.

Artículo 1.24.- Principios de publicidad del planeamiento.

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

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios

de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 1.25.- Consultas previas a las licencias.

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.

Artículo 1.26.- Consultas de Régimen Jurídico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado 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.

Artículo 1.27.- Consulta previa para la promoción de planeamiento.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo 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 dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, Consejo de Gerencia u Órgano equivalente en funciones consultivas. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a 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 incoe 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, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

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

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

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; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

Artículo 1.29.- Silencio administrativo y plazos.

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Capítulo Primero: Principios Generales.

Artículo 2.1.- El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ámbito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano o urbanizable programado, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma. En el caso del Suelo Urbanizable No Programado y en aquellos supuestos en que el Plan no señale perimetralmente el Ámbito de Planeamiento de Desarrollo podrán, eventual y no necesariamente, formularse instrumentos de ordenación en desarrollo de este Plan General si ello viniera a resultar preciso y, siempre respetando las disposiciones de este mismo Título.

Artículo 2.2.- Sujeción jerárquica al Plan General.

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General. No obstante los Planes Especiales podrán modificar aquellas determinaciones no básicas que se establecen, en el presente Plan, a título transitorio para los ámbitos de planeamiento de desarrollo cuya ordenación deban acometer aquellos.

2. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de desarrollo de que se trate, ello sin perjuicio de lo que dispone para aquellos Planes Especiales de Reforma Interior, sujetos a tramitación especial, el artículo 23 de la Ley del Suelo.

3. Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

4. La competencia para aprobar definitivamente cualquier modificación del Plan General esta atribuida al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Artículo 2.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan. Los instrumentos de planeamiento previstos para desarrollo eventual del Plan General fuera de los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo serán de iniciativa indistintamente pública o privada salvo si se trata de Planes Especiales que serán de iniciativa preferentemente pública.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

Artículo 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 (proyectos de reparcelación, compensación, urbanización, expropiación urbanística...).

Artículo 2.5.- Incumplimiento de plazos.

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como la realización de las obras de urbanización correspondientes. El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos del planeamiento parcial para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial podrá determinar la elección por la Administración actuante de alguna/s de las siguientes medidas:

-Formulación subsidiaria del planeamiento por la Administración.

-Desclasificación del suelo, en su caso.

2. La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación respecto al de compensación podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley del Suelo.

3. No obstante todo lo anterior, se podrán conceder prórrogas anuales tras el vencimiento de los plazos señalados cuando se presenten iniciativas particulares de promoción del planeamiento que puedan facilitar el desarrollo de este Plan General.

4. El incumplimiento por la Administración de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para su formulación subsidiaria.

CAPÍTULO SEGUNDO: Instrumentos de ordenación.

Artículo 2.6.- Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos: De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos, de Reforma Interior, de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano, de Aparcamientos, de Desarrollo de Infraestructuras Básicas, de Protección del Medio Físico y del Paisaje y de Protección y Ordenación de Asentamientos Rurales.

Artículo 2.7.- Planes Especiales de Protección.

1. Los Planes Especiales de Protección para conjuntos históricos-artísticos se formularán en desarrollo de los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo expresamente delimitados al efecto. Podrán tener doble naturaleza de Planes de Protección y de Reforma Interior (sujetándose acumulativamente a los requisitos formales y documentales exigidos por la Ley para ambas categorías) y serán el medio primordial para la ordenación urbanística pormenorizada, con asignación de usos y volúmenes, en sus respectivos ámbitos.

2. Los Planes Especiales de Protección deberán observar las indicaciones vinculantes que se señalan en su correspondiente ficha, pero podrán modificar la ordenanza particular de su ámbito de protección que se entenderá dictada a título transitorio y subsidiario para su Zona de Calificación.

3. Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción de los mismos. Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la Zona de Calificación Urbanística delimitada por el presente Plan.

4. Incorporarán su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes o no con las correlativas del Catálogo contenido en éste Plan; en caso de que no lo sean vendrán a sustituirlas en el ámbito respectivo sin necesidad de Modificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para estas zonas.

5. También podrán establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de esta categoría de Planes.

6. Podrán formularse Planes Especiales de Protección para aquellos ámbitos que constituyan el entorno de bienes de interés cultural declarados conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Español o incoados como tales. Dichos planes podrán comportar modificaciones del régimen de alturas o de las alineaciones, si ello fuere preciso como medida indirecta de protección del Bien de Interés Cultural. En los ámbitos recogidos como anexo al Catálogo de Protección del presente Plan, las determinaciones resultantes del Plano C se entenderán transitorias hasta que se apruebe el Plan Especial correspondiente.

Artículo 2.8.- Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

2. Deberán, ineludiblemente, formularse Planes Especiales de Reforma Interior para la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo que tenga tal carácter; en todo caso, se ajustarán a las indicaciones vinculantes establecidas en su correspondiente ficha.

3. Fuera de los ámbitos de Reforma Interior perimetralmente delimitados, llegado el caso y si fuera necesario podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior, de iniciativa municipal, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) con relación a todo el ámbito ordenado.

b) En ningún caso podrán suponer alteración de los Sistemas Generales, ni de ninguno de sus elementos, ni podrán modificar la clasificación del suelo ni introducir variaciones en la red viaria interdistrital, ni tan siquiera desvirtuar su funcionalidad con medidas indirectas.

c) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un área que,

o bien incluya Zonas de Calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías interdistritales, elementos de Sistema General o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de los Sistemas Locales siempre que preserven su conformación como tales sistemas. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria contempladas a nivel interdistrital en aquellos casos en que fuera apreciable.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este Plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad urbana. En los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo sujetos a Reforma Interior se observarán las precisiones vinculantes en materia de ejecución del planeamiento que detallen, en su caso, en la correspondiente ficha.

5. Con motivo de una redacción de un Plan Especial de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 2.9.- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen.

2. También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, fuera de los ámbitos de protección, para propender el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengán a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Artículo 2.10.- Planes Especiales de Aparcamientos.

1. De acuerdo con lo prescrito en el artículo 20 de la Ley del Suelo y 80.1.e del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades del estacionamiento de vehículos así lo demande.

2. Los Planes Especiales de Aparcamientos podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de este Plan General, estableciendo limitaciones complementarias para la edificación o uso del suelo, ya sea éste público o privado, en aras a la calificación de mayores reservas de espacios destinados a albergar usos anejos a la red viaria o para proscribir lo propio en lugares inadecuados.

Artículo 2.11.- Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

1. La ejecución de los elementos integrantes de los Sistemas Generales de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de Sistema General que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.

3. Los Planes de Ordenación de Playas y del litoral se inscribirán dentro de esta categoría, lo que no obsta para que puedan acometer la calificación o descalificación de suelo público o la ordenación de volúmenes.

4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo del Sistema General de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

5. La ejecución de cualesquiera elementos de los Sistemas Generales podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez. En cualquier caso se redactarán Planes Especiales para los Ámbitos de Planeamiento de desarrollo que con esta naturaleza se delimitan.

Artículo 2.12.- Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

En desarrollo del presente Plan podrán dictarse Planes Especiales de Protección para la defensa de los espacios naturales y de la huerta con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No Urbanizable protegido. Para el Monte de la Dehesa de El Saler y para el entorno de la Albufera se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de esta normativa. El desarrollo mediante planeamiento especial del entorno de la Albufera y de la huerta norte sólo procederá de modo subsidiario, en tanto no se efectúe, a escala metropolitana, en desarrollo del Decreto 89/86 de la Generalitat Valenciana y de las Normas de Coordinación Metropolitana de la Comarca de L'Horta previstas en la Ley 5/86 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 2.13.- Planes Especiales de Protección y Ordenación de Asentamientos Rurales (AR).

1. Las peculiares características de los asentamientos residenciales agrícolas en la Comarca de L'Horta exigen una ordenación que, bajo la clasificación del Suelo No Urbanizable, permita el mantenimiento del uso residencial actual, regulando las posibles ampliaciones o reformas de la edificación existente y su protección, al amparo del artículo 22 de la Ley del Suelo.

2. El Plan o Planes Especiales formulados para estas áreas podrán, además de cubrir las finalidades señaladas, calificar suelo para usos públicos dotacionales, regular y, en su caso, proteger el uso del suelo agrícola y prever las infraestructuras y servicios necesarios para la población.

3. Se formularán para los Asentamientos Rurales existentes.

Artículo 2.14.- Programas de Actuación Urbanística.

1. El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable No Programado requerirá la formulación de Programas de Actuación Urbanística que, como mínimo, deberán abarcar un área completa de las delimitadas en este Plan. Podrán formularse para ámbitos menores de un área, siempre que se garanticen las conexiones con la red viaria y sistema general de transporte con el mismo nivel de funcionalidad que el previsto para el área en el que estuviese contenida.

2. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante Planes Parciales y, en su caso Planes Especiales; los ámbitos de planeamiento serán definidos por el propio programa.

3. La adjudicación de los Programas de Actuación Urbanística será efectuada mediante concurso o por adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 149 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.15.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso. Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona. No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -bajo pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente

Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección. Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

CAPÍTULO TERCERO: Condiciones de Desarrollo Limitativas de la Ejecución del Suelo Urbano.

Artículo 2.16.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

2. En los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo las parcelas que no reúnan la condición de solar, por cumplimiento de los requisitos prescritos en estas Normas, están sujetas a la específica limitación de no ser edificadas hasta tanto se apruebe el oportuno instrumento de ordenación que desarrolle este Plan. Las parcelas que sí reúnan la consideración de solar podrán ser edificadas, siempre que cumplan las condiciones de ejecución del planeamiento establecidas en estas Normas, de acuerdo con las Ordenanzas Generales de edificación y de usos y con la Ordenanza Particular de Zona que se establece en el Plan General, a título subsidiario y transitorio en la zonificación CHP. Para el resto de zonas de calificación, como alineaciones y rasantes se tomarán las físicamente existentes y como altura de cornisa y profundidad edificable se considerará la media del paramento consolidado de manzana o bloque en el que habrá de encontrarse enclavado el solar. Los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo que han de integrar un polígono completo de gestión y cuya ordenación se remite a Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, no podrán ser edificados en tanto no se apruebe el instrumento de ordenación previsto y se ejecute el polígono en la forma regulada en el Título Tercero de estas Normas.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en Suelo Urbano, deberán proyectar reservas dotacionales, cuanto menos, a un nivel equivalente u homologable al estándar medio dotacional proyectado por el presente Plan para el resto del suelo urbano, sin perjuicio de la eventual previsión de mayores reservas o de la adaptación de las mismas a las peculiaridades de los Conjuntos Históricos protegidos.

CAPÍTULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 2.17.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado por este Plan, o por los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben, se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Artículo 2.18.- Planes Parciales.

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si por su elementalidad bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales en ningún caso - ni Sistemas Generales Interiores, ni Sistemas Generales Exteriores - de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c del Reglamento de Planeamiento).

No obstante, deberá tenerse presente que existen vías de carácter local que, no constituyendo elementos de Sistema General, son complementarias de la red general prevista. A la superficie de estas vías, o porciones de vías, sí les es aplicable el coeficiente de edificabilidad global o bruta (=I.U: intensidad de uso) asignado al sector a fin de computar la edificabilidad global de éste. La superficie de estas vías viene definida gráficamente en el Plano B por aquellas áreas en que se superponen a la trama viaria, la trama correspondiente al sector (PRR, PRT ó PRI). El Plan Parcial deberá respetar y recoger, siempre, el carácter viario de estas superficies, así como de cuantas vías de carácter local se grafíen con trazo continuo en los Planos B o C.

2. El Plan Parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso previstas en este Plan General para su superficie neta.

3. El desarrollo o ejecución anticipada de suelos urbanizables programados para el segundo cuatrienio dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan, requerirá la previa o simultánea revisión del Programa de Actuación salvo cuando no comporte alteración de la programación de los Sistemas Generales; no obstante dentro del último ejercicio del primer cuatrienio se podrán ir aprobando los instrumentos de ordenación necesarios para el desarrollo y ejecución del segundo cuatrienio.

Artículo 2.19.- Otras condiciones del planeamiento parcial.

El desarrollo de cada sector de Suelo Urbanizable Programado deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por este Plan General, como son: la erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes o la previa o simultánea obtención del suelo reservado a Sistemas Generales vinculado al sector (SGI), así como, excepcionalmente, la ejecución por cuenta de los propietarios del sector de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos regulados por el artículo 122 de la Ley del Suelo y 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

También deberá respetarse la planta viaria mínima de Sistema Local vinculante indicada en los planos de este Plan General, a efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en Suelo Urbano, así como respetar las prescripciones de la Ficha de características del sector y las condiciones establecidas en el capítulo octavo del Título Sexto de estas Normas.

TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO PRIMERO: Ejecución del Plan en Suelo Urbano.

Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 3.1.- Aprovechamiento Urbanístico.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que ha de resultar de la compensación o reparcelación de sus terrenos a tenor de la calificación que les señale el presente Plan y atendidas las reglas que en él se concretan para garantizar la justa distribución de los beneficios y las cargas que comportará su ejecución.

Artículo 3.2.- Derecho al reparto de cargas y beneficios.

Todos los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber a la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ejecución de este Plan; solo se entenderán innecesarias las operaciones de reparto que hagan efectiva dicha distribución cuando concorra uno de los supuestos del artículo 3.9 de estas Normas o cuando los potenciales beneficiarios de aquél reparto renuncien a su derecho.

Artículo 3.3.- Propietarios de terrenos de destino público.

Los propietarios de terrenos cuyo destino, conforme al Plan, sea de uso y dominio público, tendrán derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos. Los propietarios de terreno de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen en tanto sus terrenos no fuesen expropiados, mediante la indemnización correspondiente, merced al artículo 65 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.4.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbano deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Valencia los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación.
- b) Costear la urbanización.
- c) Edificar en los plazos legales.

Artículo 3.5.- Deberes correlativos a la facultad de edificar.

La facultad de edificar se ejercerá con el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo anterior; la satisfacción de las obligaciones en él señaladas, mediante la justa distribución de beneficios y cargas, será presupuesto de legitimidad tanto para proceder a la edificación de los terrenos como para abordar la transformación urbanística de éstos.

Igualmente será el modo por el que los propietarios de suelo urbano podrán incorporar a su patrimonio los aprovechamientos urbanísticos que el presente Plan asigna.

Artículo 3.6.- Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones.

El suelo urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela con aptitud para ello haya sido objeto de reparcelación o, compensación o, en su caso, expropiación, haciendo efectivo el reparto justo de las cargas y beneficios derivadas de este Plan y dando cumplimiento a las obligaciones descritas en el precedente artículo 3.4.

Sección Segunda: Modos de ejecución del planeamiento.

Artículo 3.7.- Reparcelación y compensación.

La reparcelación y la actuación por el Sistema de Compensación serán los procedimientos ordinarios y preferentes para la ejecución de este Plan en suelo urbano y serán requisito previo para las actuaciones urbanísticas de índole material que han de culminar dicha ejecución. Sin embargo, procederá escoger otras alternativas de gestión del planeamiento en los supuestos que se detallan en la presente Sección.

Artículo 3.8.- Sistema de expropiación.

Se actuará por el Sistema de Expropiación por polígonos o unidades de actuación completas -sustitutorio de la reparcelación o compensación- cuando su elección venga

determinada por la existencia de fundadas razones de urgencia o necesidad, para la mejor ejecución del planeamiento, o cuando la propiedad incumpla las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación.

Artículo 3.9.- Otros casos.

Será improcedente la compensación, la reparcelación e, incluso, la delimitación de polígono o unidad de actuación en los tres supuestos siguientes:

- Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o, en general, de una previa actuación urbanística por alguno de los tres sistemas de actuación previstos en la vigente Ley del Suelo.
- Cuando el terreno sea de uso y dominio público estando ya bajo titularidad de la administración correspondiente, conforme al destino previsto por este Plan. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en polígono o unidad de actuación, atendiendo a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.3 de estas Normas.

Artículo 3.10.- Supuestos de inexigibilidad del deber de reparcelar.

No será exigible de los propietarios la reparcelación o compensación, sin perjuicio de que ellos puedan interesarla, en los siguientes supuestos:

- Cuando los terrenos tuvieran por destino alguno de los usos enunciados en los artículos 12.2.1.d y 65 de la Ley del Suelo, resultando, además, que se hayan de gestionar bajo titularidad privada y sin fin lucrativo.
- Cuando en los terrenos se ubique un edificio protegido y catalogado cuya demolición no esté permitida. En este supuesto, el propietario de la parcela a cuya superficie se extiende la protección dispensada al edificio no vendrá obligado a otras cargas de planeamiento que a las derivadas de la normal conservación del edificio. No obstante, el dueño podrá proponer la reparcelación. En el marco de dicha reparcelación se podrá proponer la cesión voluntaria del inmueble, como sustitutoria de la prevista en el anterior artículo 3.4 a), siempre que con ello no se depare perjuicio a tercero ni se altere el contenido de los derechos y deberes de la propiedad; en garantía de esto último el acuerdo de aprobación expresará la evaluación correspondiente.

Artículo 3.11.- Propiedad única.

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear, igualmente, la urbanización.

Artículo 3.12.- Suelo industrial.

La propiedad de los terrenos destinados a uso industrial (Ind) está sujeta a los mismos derechos y obligaciones que la del resto de terrenos urbanos. No obstante, la construcción de edificaciones de esta índole podrá realizarse antes de hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3.4 a) de estas Normas cuando el propietario se comprometa a su cumplimiento mediante las garantías registrales señaladas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.13.- Polígonos y unidades.

El justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de polígonos o unidades de actuación, ya sea de los que directamente ha delimitado este Plan o de los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución.

Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades.

Artículo 3.14.- Polígonos delimitados directamente por el Plan General.

1. Los polígonos y unidades de actuación directamente delimitados por el presente Plan se ejecutarán en los términos que en él se proponen para cada caso.

2. No obstante podrá sustituirse el sistema de actuación para la más diligente ejecución del planeamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 118 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

3. Por el mismo procedimiento podrá fragmentarse el ámbito poligonal delimitado por este Plan en varias unidades territorialmente más pequeñas cumpliendo estos tres requisitos:

-Que no se vea alterada la media del aprovechamiento que resultaba para todos los propietarios, conforme al polígono o unidad originarios que el Plan delimitó, de modo que ningún propietario resulte injustamente beneficiado en detrimento de otros.

-Que quede garantizada la ejecución del planeamiento y, en concreto, la específica actuación urbanística que se pretendía lograr con la delimitación originaria.

-Que no resulten menguadas las obligaciones de la propiedad establecidas por el Plan, según se derivaban de la originaria delimitación del polígono o unidad, ni tampoco sus derechos.

Artículo 3.15.- Terrenos a incluir en polígonos o unidades.

1. Los terrenos sobre los que el presente Plan no ha delimitado directamente el polígono o unidad de actuación se incluirán, también, en polígonos o unidades de actuación, cuya delimitación será acordada por el Ayuntamiento a instancia de parte o, en su caso, de oficio. Sólo se excusará este proceder en los casos en que así se ha previsto en la Sección anterior.

2. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 3.4 de estas Normas y al objeto de repartir justamente los beneficios y las cargas de este Plan, habrán de formular propuesta de delimitación a desarrollar por reparcelación o compensación, como libremente convengan.

3. En tanto los interesados no formulen la propuesta adecuada el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación de oficio.

4. En todo caso, los polígonos y unidades de actuación que han de delimitarse para ejecutar este Plan en suelo urbano, se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en la presente Sección.

Artículo 3.16.- Reparcelación discontinua.

En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que no se irrogue perjuicio a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento del Plan por asumir la unidad reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión, con sujeción a los criterios señalados en los artículos siguientes.

Artículo 3.17.- Inclusión de los viales en la actuación.

Los polígonos y unidades de actuación que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquél, hasta el límite necesario para que éstas reúnan la condición de solar según se define en el Capítulo IV de este mismo Título.

A propuesta de los propietarios afectados, también se podrán incluir en el Polígono o Unidad terrenos viarios que formen el ámbito vial de servicio de parcelas ajenas a su perímetro poligonal. En todo caso, se podrán incluir terrenos viarios que no integren ámbito vial de servicio respecto a parcela alguna; sólo en este último supuesto, la cesión gratuita de terrenos que ello suponga se tendrá en consideración a los efectos previstos en el artículo siguiente.

Si un mismo ámbito vial de servicio fuera común a varias parcelas se incluirán todas ellas en el mismo Polígono o Unidad de Actuación, salvo que la propiedad del terreno viario y la de parte de los restantes terrenos convinieran su reparcelación voluntaria en unidad segregada y ello no impidiese, funcionalmente, la ejecución del Plan, ni minorara las obligaciones de quienes lo acordaran.

Artículo 3.18.- Inclusión de terrenos de cesión.

En el ámbito del polígono o unidad de actuación deberán incluirse, además de los viales mencionados, terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo, en la cuantía mínima equivalente a la media dotacional resultante del Plan General.

Esta superficie mínima de suelo de cesión obligatoria y gratuita guardará la proporción indicada respecto a la cantidad de aprovechamiento que pueda ser edificado sobre las parcelas del Polígono o Unidad, salvo cuando dichas parcelas y los correlativos terrenos de cesión, por tratarse de reparcelación voluntaria discontinua, se encontraran en zonas distintas y de diferente valor medio de repercusión. En este último caso, la proporción antes indicada se aumentará o reducirá de modo inversamente proporcional a la relación que guarden entre sí ambos valores, de modo que el valor urbanístico de esos terrenos de cesión represente siempre la misma proporción respecto al valor urbanístico de las parcelas edificables.

Artículo 3.19.- Acceso desde vía pública al terreno de cesión.

Todos los terrenos de cesión que se incluyan dentro del polígono o unidad de actuación deberán ser accesibles desde vía o espacio públicos que se encuentren bajo titularidad demanial en el momento de acordar la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 3.20.- Inclusión de zonas verdes privadas.

El polígono o unidad de actuación incluirá también en su ámbito los espacios libres y jardines de destino privado que le correspondan en orden a su justo reparto, los cuales no computarán a los efectos exigidos por el artículo 3.18 de estas Normas.

A cada actuación le corresponderá asumir la parte de dichos terrenos que, siendo colindante a las parcelas comprendidas en el polígono o unidad, se determinará hallando la relación entre la superficie total del jardín o espacio libre de uso privado y la edificabilidad agregada de todas las parcelas colindantes a él y aplicando la proporción resultante al aprovechamiento de aquellas parcelas que se incluyan en la actuación para obtener, por multiplicación, la parte de la superficie de jardín o espacio privado que corresponde al polígono o unidad.

Sección Cuarta: La obligación de urbanizar.

Artículo 3.21.- Obligación de urbanizar.

1. Conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo y 3.4 b) de estas Normas los propietarios de suelo urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.

2. Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo con relación a todos los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación.

3. Esta obligación será exigida para la ejecución de todo polígono o unidad de actuación, salvo que los terrenos afectados hubieran sido ya urbanizados con carácter definitivo en ejecución del planeamiento anterior a este Plan, en cuyo caso, bastará la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación y la cesión por los propietarios de los terrenos que correspondan.

4. El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3.23 y 3.24 de estas Normas.

Artículo 3.22.- Urbanización a cargo de la propiedad.

La gestión pública suscitará la iniciativa privada, para la ejecución de la urbanización, en la medida más amplia posible. A tal fin, el Ayuntamiento podrá autorizar a los propietarios la ejecución de obras de urbanización, ya sea con carácter total o parcial, siempre que ello sea técnicamente compatible con la mejor ejecución integral de los proyectos de urbanización. Las obras podrán autorizarse, también, cuando se actúe por cooperación, si media conformidad de los propietarios afectados por la actuación. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

Artículo 3.23.- Edificación simultánea a la urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos simultánea a su urbanización, si concurrieran los supuestos contemplados en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas, se exigirán del interesado, departamento ministerial o autonómico o entidad que administre bienes de la Administración, los compromisos y garantías previstos en el artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Siempre que se trate de actuaciones a ejecutar fuera de polígonos o unidades de actuación - lo que sólo procederá en los supuestos previstos en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas - se exigirá al peticionario conforme a lo dispuesto en el citado precepto del Reglamento de Gestión, fianza previa a la concesión de licencia de obras que garantice el íntegro coste de la urbanización del ámbito de servicio viario de la parcela y de la conexión de éste con las redes de suministros, saneamiento conectado a la red general de colectores y acceso rodado hasta la red general de la ciudad.

Artículo 3.24.- Simultaneidad en polígonos y unidades.

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de reparcelación o compensación, conforme a lo dispuesto en este capítulo, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación en el supuesto contemplado en el artículo 3.11 de estas Normas, siempre que se haya producido la transmisión en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Valencia, de los terrenos de cesión correspondientes.

Artículo 3.25.- Garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos obligados a la reparcelación o compensación deberá quedar garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El propietario que solicite la licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordante del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado.

Sección primera: Derechos y Deberes de los propietarios.

Artículo 3.26.- Condiciones básicas de ejecución.

1. El suelo urbanizable programado está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en el presente Plan General y el proyecto de urbanización correspondiente al polígono que sea delimitado en cada porción del sector.

Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

- a) Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y zonas de protección.
- b) Las de carácter provisional reguladas en el Título Primero de estas normas.

2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en el presente Plan, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente y en el artículo 3.32, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

Artículo 3.27.- Obligaciones de la propiedad.

Los propietarios de suelo urbanizable programado están obligados a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o Administración actuante:

- a) Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
- b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades previstos en el presente Plan, tengan un aprovechamiento medio de sector (AMHS) superior al aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado ($AM = 0,3 \text{ U.A./m}^2\text{s}$), deberán ceder, asimismo, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, cuando no se adjudicara en favor de propietarios de terrenos reservados a sistemas generales.
- c) En todo caso, deberán ceder el suelo edificable correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector.

2. Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones.

Excepcionalmente, deberán costear las obras de urbanización de los sistemas generales que sean de interés para el sector, cuando deban ejecutarse con ocasión del Plan Parcial que lo desarrolle, lo que, en su caso, tendrá que estar previsto en el estudio económico-financiero del mismo, en los términos establecidos por el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, los beneficiarios de las cesiones aludidas en los epígrafes b) y c) del apartado anterior deberán sufragar su parte proporcional de los costes de urbanización.

3. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial y mantener los terrenos y plantaciones existentes o resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.28.- Contenido normal del derecho de propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuye el presente Plan de acuerdo con la Ley.

2. El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado; es decir, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado tienen derecho a 0,27 U.A. de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo originario.

3. Participan, por igual, del derecho antes expresado, los propietarios de terrenos situados en cada uno de los sectores y los propietarios de terrenos reservados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado. El ejercicio de las facultades que se derivan de tal derecho está condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones referidas en el artículo anterior.

Artículo 3.29.- Aprovechamiento medio.

1. Se entiende por aprovechamiento medio del sector (AMHS), el que resulta del promedio del asignado a su superficie, una vez homogeneizado según las reglas y coeficientes de uso y ubicación previstas en el presente Plan, de conformidad con el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

Se entiende por aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), el que corresponde al conjunto de sectores y de suelo para sistemas generales de ejecución imputada a ellos, para cada uno de los cuatrienios programados y cuyo 90% define el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo.

2. El aprovechamiento medio de cada sector (AMHS) es el que se expresa en la documentación de este Plan General.

3. El aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), tanto para el primero como para el segundo cuatrienio, es 0,3 UA/m²s.

4. Cada "UA" (Unidades homogeneizadas de Aprovechamiento) equivale, en cada zona a los aprovechamientos que se indican en m² de techo (m²t) en la primera columna de la tabla adjunta. La segunda columna establece los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada zona conforme al artículo 31.2 del Reglamento de Planeamiento. La columna tercera indica el aprovechamiento medio del Plan en Suelo Urbanizable Programado (0,3 UA m²) traducido a metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s) en cada una de las zonas.

PRIMER CUATRIENIO.

ZONA	1UA=m ² t indicados	Coficiente homogeneización	A.M. del Plan convertido en m ² t/m ² s de la zona.
Ademuz (Nº 1) Terciario	1,84 m ² t	0,54	0,55 m ² t/m ² s
Ademuz (Nº 1) Residencial	2,13 m ² t	0,46	0,64 m ² t/m ² s
Tavernes (Nº 2) Industrial	2,08 m ² t	0,47	0'63 m ² t/m ² s

Benimaclet (Nº 4) Terciario	1,97 m2t	0,50	0,59 m2t/m2s
Benimaclet (Nº 4) Residencial	1,97 m2t	0,50	0,59 m2t/m2s
Monteolivete (Nº 5) Terciario	1,20 m2t	0,83	0,36 m2t/m2s
H. de Alcedo (Nº 8) Industrial	2,33 m2t	0,42	0,70 m2t/m2s
Patraix (Nº 9) Terciario	2,54 m2t	0,39	0,76 m2t/m2s
Patraix (Nº 9) Residencial	2,32 m2t	0,43	0,70 m2t/m2s
Sant Pau (Nº 11) Terciario	1,84 m2t	0,54	0,55 m2t/m2s
Sant Pau (Nº 11) Residencial	1,84 m2t	0,54	0,55 m2t/m2s
Beniferri (Nº 14) Residencial	1,50 m2t	0,66	0,45 m2t/m2s
Massarrotjos S. (Nº 15) Residencial	1,50 m2t	0,66	0,45 m2t/m2s

SEGUNDO CUATRIENIO.

ZONA	1UA=m2t indicados	Coefficiente homogeneización	A.M. del Plan convertido en m2t/m2s de la zona.
Orriols (Nº 3) Terciario	2,65 m2t	0,37	0,80 m2t/m2s
Orriols (Nº 3) Residencial	2,41 m2t	0,41	0,72 m2t/m2s
Malilla N. (Nº 6) Terciario	2,72 m2t	0,36	0,82 m2t/m2s
Malilla N. (Nº 6) Residencial	2,46 m2t	0,40	0,74 m2t/m2s
Malilla S. (Nº 7) Industrial	2,18 m2t	0,45	0,65 m2t/m2s
V. de Quart (Nº 10) Industrial	2,33 m2t	0,42	0,70 m2t/m2s
Campanar S. (Nº 12) Terciario	2,32 m2t	0,43	0,70 m2t/m2s
Campanar S. (Nº 12) Residencial	2,32 m2t	0,43	0,70 m2t/m2s
Campanar N. (Nº 13) Terciario	2,32 m2t	0,43	0,70 m2t/m2s
Campanar N. (Nº 13) Residencial	2,32 m2t	0,43	0,70 m2t/m2s

Sección segunda: Sistemas Generales.

Artículo 3.30.- Alcance de este régimen.

El suelo reservado para los Sistemas Generales cuya obtención por la Administración se regula en la presente sección es, exclusivamente, el comprensivo de los terrenos adscritos, por este Plan, al suelo urbanizable programado. No está, por tanto, sujeto a dicho régimen, el suelo de Sistemas Generales adscrito al suelo urbano, urbanizable no programado o no urbanizable.

Artículo 3.31.- Compensación con exceso de aprovechamiento.

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento medio sectorial respecto al medio global, hasta el límite de tal exceso.

2. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos originarios afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), asignando parcelas edificables resultantes cuyo aprovechamiento real integre lo que resulte de tal aplicación ($0,9 \times AM = 0,27 \text{ U.A./m}^2$ s).

3. Dichos propietarios deberán formar parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivo su derecho, desde el momento en que sus terrenos queden adscritos a aquél. En tanto no se integren, de modo efectivo, el Ayuntamiento actuará como administrador fiduciario de los derechos que les correspondan en aquella comunidad. Igualmente, deberán sufragar los costes de urbanización del polígono en proporción al aprovechamiento real de la parcela o parcelas que se les adjudique.

Artículo 3.32.- Expropiación.

1. Si el Ayuntamiento aplicara el procedimiento de la expropiación forzosa conforme a los artículos 134,2 y 135,2 de la Ley del Suelo- los propietarios o titulares de derechos reales, tendrán derecho a la indemnización que se derive de la valoración urbanística de sus terrenos, determinada en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente (0,27.U.A.).

2. En tales casos el propio Ayuntamiento deberá adjudicarse suelo edificable en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados en los sectores de suelo urbanizable programado con exceso de aprovechamiento medio del sector (AMHS) sobre el medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM).

3. Los terrenos cuya adjudicación perciba el Ayuntamiento por este motivo se integrarán en el patrimonio municipal de suelo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.2 b de la Ley del Suelo y 46.3.b del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. A tal efecto, el acta de ocupación de los terrenos afectados por Sistemas Generales, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio global que correspondan al Ayuntamiento y el sector y polígono, caso de que ya esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos expropiados.

5. El Plan General legitima la expropiación de cualesquiera terrenos reservados a sistemas generales cuando sea conveniente utilizar ese procedimiento de obtención por razones de interés social o de utilidad pública de conformidad con los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.33.- Ocupación.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de proceder a la expropiación forzosa, una vez se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono que, por tener exceso de aprovechamiento medio del sector (AMHS) en relación con el medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), haya de albergar en la comunidad reparcelatoria o compensatoria a los propietarios de los terrenos ocupados.

2. Los propietarios afectados tienen derecho a las garantías formales prescritas por el artículo 53 del Reglamento de Gestión Urbanística y a la indemnización regulada en el artículo 52 del mismo Reglamento cuando la ocupación interrumpiera la explotación agropecuaria del suelo, con los perjuicios consiguientes.

El derecho máximo de todo propietario adscrito al suelo urbanizable programado es el definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), pero las operaciones de gestión urbanística no pueden comportar deméritos patrimoniales que minusvaloren el valor inicial del suelo según el rendimiento que proporcionara su producción rústica originaria, cuando el aprovechamiento urbanístico finalmente percibido no permita compensarlo.

Artículo 3.34.- Vinculación a los sectores.

1. El presente Plan General vincula la obtención por algunos sectores con exceso de aprovechamiento medio del sector (AMHS) sobre el medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), de una reserva concreta de suelo para Sistemas Generales, por razones funcionales. Ello no obsta para que los excesos que pudieran restar hayan de ser también compensados sea mediante la obtención de otras reservas de suelo de Sistema General comprendidas en el mismo cuatrienio o por cesión al patrimonio municipal de suelo.

2. Los Planes Parciales que desarrollen cada sector deberán prever la obtención de las reservas de Sistema General vinculadas a su ejecución (SGI) y de las restantes reservas necesarias (SGE) para compensar, en su caso, el exceso de aprovechamiento del sector, o bien contemplar la cesión de dichos excesos en favor del patrimonio municipal de suelo, cuando lo otro no fuera posible por ser obtenido el suelo de Sistemas Generales correspondiente mediante expropiación.

3. Si, como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, las previsiones establecidas a tal respecto por el Plan General y por el Plan Parcial no pudieran llevarse a cabo, la Administración actuante determinará, en su caso, la localización concreta de la reserva de suelo de sistemas generales cuya propiedad debe intervenir en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio del polígono que se trate de ejecutar, respetando las magnitudes resultantes del aprovechamiento medio, tanto del sector (AMHS) como de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, atribuido por este Plan, y las reglas de homogeneización que sirvieron para calcularlos.

Artículo 3.35.- Ejecución material.

La ejecución material de los sistemas generales podrá realizarse sin necesidad de la previa delimitación de un polígono. También podrá ejecutarse su urbanización física de forma conjunta o vinculada a un polígono y a cuenta, o cargo, total o parcial, de los adjudicatarios de fincas resultantes de aquél. Así se procederá en el supuesto contemplado en el artículo 3.27 apartado 2 de estas Normas y 63.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando ello esté previsto en el Plan Parcial correspondiente por resultar conforme al principio de justa distribución de beneficios y cargas.

Sección tercera: Urbanización de los polígonos.

Artículo 3.36.- Delimitación de polígonos.

1. La ejecución de los sectores de suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante polígonos completos por el sistema de actuación que determine el Plan Parcial o la administración actuante. Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia o necesidad aconsejen el de expropiación subsidiariamente.

2. El Plan Parcial que desarrolle cada sector delimitará en su seno los polígonos necesarios. En ningún caso podrá ejecutarse un Plan parcial sin la previa delimitación de polígonos para su ejecución. Para ello se atenderá a las siguientes reglas:

- a) La diferencia de aprovechamiento entre los distintos polígonos delimitados no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector que los comprenda.
- b) El acuerdo por el que se delimite un polígono con exceso de aprovechamiento respecto al medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), deberá dejar constancia de qué porcentaje del aprovechamiento total del polígono ha de destinarse a compensar dicho exceso y, en su caso, dónde se ubican los terrenos reservados a sistema general que han de beneficiarse de la compensación.
- c) Por sus dimensiones y características habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad

enunciado en el artículo 3.28 apartado 2 de estas Normas en la forma que corresponda a cada propietario afectado.

d) Habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos, en sus aspectos fundamentales.

e) Habrán de contar con autonomía económica de ejecución a fin de que los costes de la obra urbanizadora, a sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes según su aprovechamiento, no desmerezcan la distribución de beneficios y cargas resultante de la aplicación del aprovechamiento medio.

Artículo 3.37.- Gastos de la urbanización.

1. Los costes de urbanización a cargo de los propietarios de suelo urbanizable programado podrán ser sufragados, por los propietarios obligados, mediante la cesión adicional de terrenos edificables por encima de las obligadas conforme al artículo 3.27 apartados 1b) y 1c) de estas Normas, previo acuerdo con la Administración actuante. Otro tanto podrá hacer la propia Administración, respecto a los costes que le sean imputables como adjudicataria de suelo edificable y en relación, exclusivamente, a dichas parcelas edificables. En ningún caso procederá reducción alguna de las cesiones previstas en el apartado 1a) de dicho artículo 3.27.

2. Los polígonos con defecto de aprovechamiento respecto al medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM) tendrán derecho a una deducción proporcional en los costes de urbanización a sufragar.

Artículo 3.38.- Plazos de ejecución.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales, de cada sector, dentro del cuatrienio para el que fueron programados, debiendo, en dicho plazo o en el previsto por cada Plan parcial, si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan parcial dentro de los dos años siguientes al término del cuatrienio, suponiendo que, el Plan Parcial, no señalara un plazo distinto.

Sección cuarta: Urbanización simultánea a la Edificación.

Artículo 3.39.- Casos y requisitos.

1. Como excepción a lo dispuesto en el artículo 3.27 apartado 2 de estas Normas, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos sean totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos para la concesión de la inexcusable licencia:

a) Que hubiere ganado firmeza administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del polígono y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido íntegramente.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se autorice edificar, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a dicha parcela, debiendo la licencia fijar el plazo máximo de terminación de obras e instalación de servicios, que se entenderá abreviado y concluido en el momento mismo en que se termine la edificación.

d) Que el peticionario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

e) Que se preste fianza o aval, para garantizar el cumplimiento de tales compromisos, en cuantía igual al coste de las obras de urbanización cuya ejecución se comprometa a realizar el peticionario o equivalente a los costes de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar, si esta segunda cantidad fuera aún mayor.

2. El proyecto de urbanización definirá, en su caso, lo que haya de entenderse por infraestructura básica del polígono.

CAPÍTULO TERCERO: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable no Programado.

Artículo 3.40.- Régimen primario del suelo urbanizable no programado.

Hasta tanto no se apruebe el oportuno programa de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, estarán sujetos a las mismas limitaciones, régimen de uso y edificación que se establece en la Ley del Suelo, sus reglamentos y en la presente normativa para el suelo no urbanizable.

Como concepto de núcleo de población se aplicará lo regulado en el artículo 4.5 de estas Normas y como condición específica de zona se estará a lo dispuesto para las áreas PI en las reservas de suelo con destino a sistemas generales y a lo dispuesto para las áreas PA-1 en los restantes casos.

Artículo 3.41.-Régimen de ejecución de los Programas de Actuación Urbanística (P.A.U).

1. Los programas de actuación urbanística determinarán el régimen de ejecución de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado; las condiciones particulares de ejecución y cargas urbanísticas que vengan a imponer dichos programas, al ser aplicadas a los usos e intensidades previstos en ellos y en este Plan, no podrán determinar, en ningún caso, mayor rendimiento patrimonial para la propiedad del suelo urbanizable no programado que el resultante del 90% del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM).

2. Los Programas de Actuación Urbanística se adjudicarán mediante concurso, salvo cuando sean directamente promovidos por la Administración o por Entidades Urbanísticas especiales, sin perjuicio de la posible aplicación de lo dispuesto en el artículo 149.2 de la Ley del Suelo para los supuestos allí contemplados. Las bases de adjudicación del Programa, en concurso, establecerán las siguientes condiciones mínimas que, en todo caso, deberán ser asumidas por el adjudicatario como obligaciones:

a) Ceder gratuitamente las reservas de suelo con destino a espacios libres, equipamiento comunitario y red viaria, tanto de carácter local como general correspondientes a cada área.

b) Costear la urbanización de los jardines públicos, al menos en la parte de carácter local, y costear, igualmente, la urbanización de la red viaria tanto local como general asignada al área.

c) Sufragar los costes de expropiación del terreno si éste no fuera propiedad del adjudicatario cuando se actúe por el sistema de expropiación; cuando se actúe mediante otro sistema bastará con sufragar el coste de expropiación del viario general de acceso hasta el área urbanizada, a no ser que el acuerdo de adjudicación imponga mayores condiciones.

3. Las obligaciones mínimas prescritas en el apartado anterior son determinantes de los usos e intensidades conformadoras del aprovechamiento que, el presente Plan, confiere a la propiedad de esta clase de suelo.

Artículo 3.42.- Justa distribución de beneficios y cargas.

Cada programa de actuación urbanística y sus instrumentos de ejecución y desarrollo, garantizarán que todos los propietarios de terrenos afectados por el programa, tanto los del suelo englobado en las áreas que desarrolla como en los del suelo de sistema general vinculado a su ejecución, obtengan el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que se señalan en el artículo precedente.

Artículo 3.43.- Sistemas generales asociados.

El presente Plan vincula la obtención por cada área de suelo urbanizable no programado de una o varias reservas de suelo con destino a sistemas generales adscrita a aquél y precisa para su ejecución. No obstante, el Programa de Actuación Urbanística, podrá imponer, como condición particular de su ejecución, la obtención de otras reservas adicionales.

CAPÍTULO CUARTO: Consideración jurídica de solar.

Artículo 3.44.- Definición de Solar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las NORMAS MINIMAS establecidas en este Capítulo.

Artículo 3.45.- Ámbito vial de servicio a la parcela.

1. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas Líneas de Referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas Líneas se obtendrá la distancia D entre estas Líneas de Referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

-I. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:

-II. Si el ancho de calle fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m., en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla III.

-III. La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso, a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones exteriores consideradas para determinar el ancho de calle, abarcando toda la superficie de ésta.

2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la Ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se añadirá a lo que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.

3. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre Líneas de Referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente intersecta el linde lateral.

4. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

5. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquellas.

Artículo 3.46.- Encintado de aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento. El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en el Plano C y responder, en sus conceptos esenciales, al diseño establecido en dicho Plano C o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo del Plan, pudiéndose alterar las dimensiones definidas en los mismos pero no así su concepción funcional. La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

Artículo 3.47.- Pavimentado de calzadas.

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría. Como mínimo deberán contar con una base granular de 20 cm. de espesor, sub-base granular del mismo espesor y doble tratamiento superficial con dotación mínima de ligante de 3'5 kg./m², así como acabado superficial de gravilla 6-12 o capa de rodadura de hormigón asfáltico de 6 cm. de espesor, con cajeadado correspondiente a las rasantes y espesores indicados.

Artículo 3.48.- Acceso rodado y peatonal.

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 6 m. de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el artículo anterior.

Asimismo, deberá contar con comunicación peatonal a través de aceras de condiciones iguales a las descritas en el artículo 3.46 anterior, con el área de urbanización definitiva más próxima, sin más discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 3.49.- Vías peatonales.

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

En todo caso, se habrá de observar lo preceptuado en el artículo anterior. Las calles peatonales, ejecutadas como tales, permitirán colegir la continuidad del itinerario de acceso peatonal exigida por dicho artículo 3.48, aunque nunca podrán tenerse en consideración para verificar la continuidad del itinerario por el que se produce el acceso rodado.

Artículo 3.50.- Alumbrado público.

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

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.

Artículo 3.51.- Evacuación de Aguas Pluviales y residuales.

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.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

Artículo 3.52.- Suministro de agua.

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. Si se trata de viviendas la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

Artículo 3.53.- Suministro de energía eléctrica.

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. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el tratado de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

Artículo 3.54.- Otras redes de suministro.

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 del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

Artículo 3.55.- Compatibilidad de redes.

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

Artículo 3.56.- Otros requisitos.

1. La parcela deberá haber cumplido las condiciones que, para la ejecución del planeamiento, se establecen en los artículos 3.1 a 3.22, de estas Normas ambos inclusive, y contar con la dimensión y forma exigidas por el presente Plan.

2. A los efectos previstos en el artículo 148 del Reglamento de Gestión el fondo de influencia de los servicios urbanísticos será de 50 metros para las Zonas de Ensanche (ENS) y de 25 metros en los restantes casos, salvo previsión en contrario de los instrumentos de Planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO QUINTO: De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.

Sección Primera: El deber normal de conservación.

Artículo 3.57.- Obligación de conservar.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Artículo 3.58.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1. Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble y que como mínimo serán las siguientes:

a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin habitantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que está destinado, 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: se 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 solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, 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. 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.

Artículo 3.59.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Artículo 3.60.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble en los términos autorizados por la Ley del Suelo.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación (por tratarse de elementos catalogados o de un supuesto previsto por el artículo 182 de la Ley del Suelo), el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda del 50 % del valor actual del edificio o partes afectadas.

3. La Administración actuante podrá optar, en tal caso, por ejecutar por sí misma las obras de reparación precisas, repercutiendo al propietario el 50 % del valor actual del inmueble, o por expropiar éste al valor que resulte de deducir los costes de un eventual derribo a lo que sumen el valor urbanístico del terreno (con previa ponderación de las obligaciones de ejecución del planeamiento a que su reedificación estuviera sujeto) y el precio de la construcción como material de derribo; todo ello conforme al artículo 38.2 de la Ley de Expropiación Forzosa con relación a la Regla 13.3 de la O.M. de 22-09-82 y artículos 66 y 157.2 de la Ley del Suelo.

4. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.

Artículo 3.61.- Catálogo.

1. El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

2. Los Planes Especiales de protección que desarrollen el presente Plan en los ámbitos que éste delimita a tal efecto, contendrán la normativa que sea precisa respecto a los bienes catalogados en su ámbito. Hasta tanto se dicten dichos Planes regirá lo establecido en la presente sección, que, en todo caso será de aplicación subsidiaria,

teniendo, en estos supuestos, el catálogo del presente Plan carácter transitorio en tanto no se vea modificado por los catálogos de los Planes Especiales correspondientes.

3. El Catálogo del presente Plan General será susceptible de ser desarrollado mediante un Plan Especial de Protección en el que se aborden los siguientes aspectos relativos a los elementos protegidos:

- a) Redefinición de los grados de protección y de los elementos protegidos.
- b) Concreción pormenorizada de los elementos de interés constitutivos de los conjuntos, edificios, y jardines objeto de protección.
- c) Definición del régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos.

Artículo 3.62.- Definición de nivel de protección y tipo de protección.

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Artículo 3.63.- Enumeración de los niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

- NIVEL nº 1: Incluye la protección monumental (básica) y la integral (subsidiaria).
- NIVEL nº 2: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).
- NIVEL nº 2 bis: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).
- NIVEL nº 3: Incluye la protección arquitectónica (básica) y la ambiental (subsidiaria).

Artículo 3.64.- Criterios de adscripción a los distintos niveles.

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (con protección básica monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (con protección básica estructural) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

3. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 bis (con protección básica estructural) aquellos edificios o construcciones cuyo valor arquitectónico no estriba tanto en su faceta histórica o artística cuanto en la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción y que sean de gran valor de uso para la comunidad, con independencia de su explotación pública o privada y de que su buena utilización sea igual o distinta a la inicialmente prevista cuando se construyeron, pudiendo constituir un despilfarro ajeno a la función social de la propiedad proceder a la demolición del inmueble.

4. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Artículo 3.65.- NIVEL nº 1. Régimen.

1. Protección básica: monumental.

En las construcciones sujetas a protección monumental se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. Protección subsidiaria: integral.

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio y a iniciativa de la parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

3. Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Artículo 3.66.- NIVEL nº 2. Régimen.

1. Protección básica: estructural.

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

2. Protección subsidiaria: parcial.

a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo cuando así lo autorice expresamente éste. En tal caso se aplicará -en lo demás- el mismo régimen regulado para el nivel de protección nº 3 a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

c) La inclusión de un inmueble en este nivel de protección nº 2, con protección específica de la fachada pormenorizada en el catálogo, excluye la posibilidad de aplicar las soluciones propias de la "protección ambiental"; si el catálogo autorizara expresamente la demolición de todos los elementos del edificio excepto de la fachada, protegiendo ésta, se aplicarán las mismas medidas previstas para la "protección arquitectónica" pero nunca las propias de la "protección ambiental". La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.

3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 3.67.- NIVEL 2 bis. Régimen.

Los edificios incluidos en este nivel de protección se sujetarán al mismo régimen regulado en el artículo anterior (nivel de protección 2) adaptándolo a la naturaleza de sus características constructivas. Lo previsto en los apartados 2a) y 2b) del artículo anterior se aplicará con la suficiente flexibilidad para permitir la consecución de los objetivos específicos de preservación y protección de este nivel.

Artículo 3.68.- NIVEL nº 3. Régimen.

1. Protección básica: arquitectónica.

En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

2. Protección subsidiaria: ambiental.

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo

será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.

4. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

5. Si por cualquier motivo se destruyesen o demolicieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

Artículo 3.69.- Conservación de parámetros de la edificación.

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, en los casos de protección ambiental, 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. Las profundidades edificables grafiadas en los planos C sólo serán de aplicación a edificios protegidos que las superen y en los que se autorice la demolición total o parcial con conservación de fachada.

Artículo 3.70.- Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

1. 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.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

3. 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. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

Artículo 3.71.- Adecuación de los materiales.

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. En las obras reguladas en el artículo 3.59 y concordantes, habrán de adecuarse a

las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Artículo 3.72.- Documentación para la licencia.

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 con 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, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Artículo 3.73.- Tratamiento del entorno. Conjuntos arquitectónicos (PAR).

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.

2. El Plan, de conformidad con las previsiones específicas de su Catálogo, sujeta a Nivel de Protección número 3, todos los conjuntos arquitectónicos (PAR) de la ciudad. El objetivo primario perseguido es la preservación de la unidad del proyecto originario que dio lugar a la edificación conjunta. Para el tipo básico de protección arquitectónica se autorizarán las obras de conservación, reforma y modernización precisas para el buen uso de los edificios, sin modificación de los elementos compositivos de la fachada y cubierta.

La protección subsidiaria ambiental comportará la sustitución total o parcial de los edificios que se encuentren en ruina; la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de los edificios del conjunto, en particular, la parcela mínima presente en éste, alineaciones, edificabilidad, alturas y condiciones estéticas de la edificación, debiéndose reproducir las características compositivas externas propias del conjunto protegido.

3. A los efectos previstos en el apartado anterior, se entiende por conjunto arquitectónico el grupo de edificios ordenados y edificados simultáneamente, según proyecto unitario, determinando una parcelación regular, la repetición de tipología arquitectónica y una secuencia de espacios intermedios con orden preciso.

Artículo 3.74.- Comisión de patrimonio.

El Ayuntamiento regulará la composición y funcionamiento de la Comisión de Protección del Patrimonio cuyo cometido principal será informar las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos.

Sección Tercera: De la ruina de los edificios.

Artículo 3.75.- Definición de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos de ruina física, económica y urbanística contemplados en la Ley del Suelo.

Artículo 3.76.- Ruina física.

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos. Se entiende por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo. La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

Artículo 3.77.- Ruina económica.

1. Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50 % del valor actual del edificio.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

3. Los costes de reparación vendrán exclusivamente referidos a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

4. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico. Especialmente debe tenerse esta regla en consideración, con los edificios sujetos al Nivel de Protección número 1 y con los declarados Bienes de Interés Cultural.

Artículo 3.78.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Artículo 3.79.- Consecuencias de la declaración de ruina.

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, Salvo que se trate de edificios protegidos en cuyo caso será de aplicación el artículo 6.1 a) del Reglamento de Edificación Forzosa.

Sección Cuarta: Régimen de las edificaciones fuera de ordenación.

Artículo 3.80.- Supuestos de fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

Sección Quinta: Protección de Jardines y Arbolados.

Artículo 3.81.- Catálogo de Jardines y Arbolados.

El Plan General contiene un Catálogo de Protección de Jardines y Arbolados, cuya finalidad es preservar el patrimonio histórico de la ciudad en su vertiente arbórea y los valores estéticos del diseño presente en determinados ámbitos ajardinados.

Artículo 3.82.- Grados de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección:

1. Protección arbórea: Es la protección de carácter general que se dispensa a ciertas especies con el fin de salvaguardar su existencia; queda prohibida su tala; su cambio de emplazamiento sólo estará permitido cuando la ejecución de las determinaciones propias de este Plan General lo exijan, y siempre, previo informe de los Servicios Técnicos municipales acerca de las condiciones en que se debe realizar. Entre dichas determinaciones se incluye la ejecución de proyectos de urbanización y de obras ordinarias (apertura de calles, isletas, etc...).

Están sujetos a este régimen de protección los siguientes géneros:

1 <i>Araucaria</i>	19 <i>Magnolia</i>
2 <i>Casuarina</i>	20 <i>Melia</i>
3 <i>Catalpa</i>	21 <i>Morus</i>
4 <i>Cedrus</i>	22 <i>Olea</i>
5 <i>Celtis</i>	23 <i>Parkinsonia</i>
6 <i>Cerdis</i>	24 <i>Pinus</i>
7 <i>Chorisia</i>	25 <i>Quercus</i>
8 <i>Citrus</i>	26 <i>Robinia</i>
9 <i>Cupressus</i>	27 <i>Salix</i>
10 <i>Cycas</i>	28 <i>Sophora</i>
11 <i>Dracaena</i>	29 <i>Sterculia</i>
12 <i>Eleagnus</i>	30 <i>Taxus</i>
13 <i>Ficus</i>	31 <i>Tilia</i>
14 <i>Ginkgo</i>	32 <i>Ulmus</i>
15 <i>Grevillea</i>	33 Todos los géneros comprendidos dentro de la familia de las Palmáceas.
16 <i>Jacaranda</i>	
17 <i>Juglans</i>	
18 <i>Lagerstroemia</i>	

2. Protección integral: Se extiende a aquellos ejemplares que, bajo ningún concepto podrán ser objeto de tala, traslado ni mutilación en sus copas, ni en su sistema radicular. Integran dicha protección los ejemplares que se citan en el Catálogo.

3. Protección de jardines: Se protegen aquellos que por su especial valor artístico o por la presencia de elementos singulares vegetales y/o arquitectónicos, o por conformar el

ambiente urbano en que se hallan deben ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas o ambientales. Son los que se enumeran en el Catálogo.

Artículo 3.83.- Tala de árboles y poda de árboles.

La tala de árboles estará sujeta a previa licencia municipal. En el caso de especies no sometidas a protección arbórea, sólo se permitirá la tala cuando lo exija la ejecución de un instrumento de planeamiento o cuando el árbol amenace caída o cuando resulte preferible para la mejor conservación u ordenación de un jardín.

Se prohíbe la poda de árboles salvo cuando tenga por exclusivo objeto la mejor conservación de los mismos o para evitar la producción de daños por sus ramas.

Se admitirá, no obstante, la poda e incluso tala de árboles no sometidos a protección en los supuestos que impliquen distancias menores de 2 metros entre los conductos de las líneas aéreas de alta tensión y la masa de arbolado.

Sección Sexta: Protección y vigilancia arqueológica.

Artículo 3.84.- Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica.

Los Ámbitos de Protección Arqueológica y los de Vigilancia Arqueológica, vienen delimitados en los anexos del Catálogo de Protección. Se podrán delimitar nuevos ámbitos en atención a futuros descubrimientos, mediante tramitación de Plan Especial en desarrollo del presente Plan General.

Artículo 3.85.- Protección arqueológica.

Los ámbitos de protección arqueológica están sujetos a la condición de no ser edificados, sin que se pueda realizar sobre ellos otro tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos. Los trabajos se realizarán bajo supervisión municipal o a cargo de los Servicios municipales competentes.

Artículo 3.86.- Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica.

Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica estarán sujetos a las siguientes medidas:

1. La concesión de licencia urbanística de cualquier índole, que comporte movimiento de tierras, estará sujeta a previo informe por el Servicio municipal competente, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.

2. Si la emisión del informe precisara la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado, deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo regulado en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.

3. Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciará esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

4. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse las obras el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.

Artículo 3.87.- Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo 58.1 Tercera de la Ley del Suelo se iniciará la modificación o redacción de Plan Especial de Protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a fin de declarar los terrenos Ámbito de Protección Arqueológica; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su caso, obligado a satisfacer

Artículo 3.88.- Diligencia Municipal.

1. La realización de los trabajos indagatorios por los servicios municipales se hará, cuando comporte paralización de actividades edificatorias privadas, con la mayor diligencia posible, habida cuenta de su intrínseca dificultad, a fin de evitar aquellas demoras que no sean precisas para el correcto cumplimiento de sus funciones.

2. Las referencias contenidas en esta sección a la administración municipal, se entenderán sin perjuicio de las directrices que, en cada caso, pueda dictar la autoridad competente de la Generalitat Valenciana, por razón de la materia, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 3.89.- Obligaciones Generales.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos; el incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

TITULO CUARTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO ÚNICO: Determinaciones de carácter general.

Artículo 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.

Artículo 4.2.- Ámbito.

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

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano B de Calificación Urbanística a escala 1:5.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Artículo 4.3.- Régimen urbanístico.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación económica de los cultivos, o su reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá en la forma prevista por el artículo 58.1. tercera de la Ley del Suelo.

Artículo 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. Con arreglo al Artículo 94 de la Ley del Suelo se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente 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 solo 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.

Artículo 4.5.- Núcleo de población.

Habida cuenta de la densidad de población residente en el suelo no urbanizable del término municipal, cualquier nueva edificación destinada a vivienda supone una condición objetiva que da lugar a la formación de núcleo de población. No obstante en la zona PA-2 se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados.

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas con las condiciones que se establecen para la subzona UFA-3.

d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 7 metros del linde de la finca.

Artículo 4.6.- División en zonas.

En suelo no urbanizable se distinguen las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el Plano B de Calificación del Suelo:

1. Zona de Asentamientos Rurales: su código es AR.

2. Zona de Protección Agrícola: Su código es PA y se divide en dos subzonas, PA-1 (Protección agrícola especial para la huerta) y PA-2 (Protección agrícola normal para el secano).

3. Zona de protección ecológica y medioambiental: Responde al Código PM.

4. Zona de protección histórico-artística, arqueológica y paisajística. Comprende las áreas y elementos que se incluyen o se puedan incluir en el catálogo de protección. Código PH.

5. Zona de protección de infraestructuras: Su código es PI. Se divide en las siguientes subzonas:

PI-1 Protección y reserva de la red viaria.

PI-2 Protección y reserva de la red ferroviaria.

PI-3 Protección de vías pecuarias.

PI-4 Protección de la red de abastecimiento de agua potable.

PI-5 Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

PI-6 Protección de gaseoductos y oleoductos.

PI-7 Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.

PI-8 Protección del área litoral.

Artículo 4.7.- Obras e instalaciones permitidas.

1. En las zonas de Suelo No Urbanizable AR, PA-1 y PA-2 se podrán hacer construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrarias (invernaderos u otras análogas), tales como las que corresponden al uso Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m², siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca y se ajusten a los planes y normas reguladoras de la actividad agropecuaria.

2. En las zonas PI y junto a ellas podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. En las zonas PH y PM podrán realizarse las obras tendentes a la mejor conservación de los elementos, naturales o artificiales, protegidos, según las previsiones de la normativa de protección aplicable.

Asimismo podrán realizarse obras como las descritas en el párrafo 1. de este artículo cuando el uso Agrícola (Nag) no resulte incompatible con las normas de protección y los trabajos que se realicen no dañen o perjudiquen el elemento protegido.

4. La construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar tan sólo se admitirá en la subzona PA-2 con las condiciones que se establecen en el precedente artículo 4.5.

5. Sí que se permitirán, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados preferentemente a vivienda unifamiliar (Run) cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado o se encuentren enclavados en la Zona de calificación AR.

Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

-No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.

-No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.

-Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

6. Al amparo del artículo 85 de la Ley del Suelo en relación con el 43.3 del mismo texto legal, sólo tendrán la consideración de instalaciones de utilidad pública las que hayan de emplazarse en las Zonas PA-2 y AR, o dentro de edificios protegidos con respeto a sus características arquitectónicas; siempre que, además, tengan carácter público implantándose bajo el patrocinio de una institución pública o benéfica de fines no lucrativos y que se destinen a usos dotacionales (D) de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc, y Dsr.

En el caso de la zona de calificación AR dichas instalaciones deberán construirse en ejecución de Planes Especiales aprobados al efecto.

Como dependencia anexa al uso dotacional podrá admitirse el uso Tof.2.

En todo caso, dichas construcciones se ajustarán a las siguientes limitaciones:

-Altura máxima: dos plantas equivalentes a 7 m de altura máxima de cornisa.

-Ocupación máxima de parcela: 50% para la Zona PA-2 y 75% para la Zona AR.

-Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajusten estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, con algún sistema eficaz de depuración de vertidos para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano.

7. Conforme al mencionado artículo 85 de la Ley del Suelo, en relación con el 43.3 del mismo texto legal, sólo tendrán la consideración de instalaciones de interés social a emplazar en el medio rural, las siguientes:

a) Aquellos bares, paellers, merenderos y restaurantes familiares que, vengan a emplazarse en inmuebles ya construidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, sin precisar de ampliaciones ni de aumentos de volumen, ni de obras de nueva planta, debiéndose ser homologables al uso Tco.1a y pudiendo emplazarse, tan sólo en las Zonas PA-2 y AR y siempre y cuando el inmueble no impida ni obstaculice la ejecución o el funcionamiento de los sistemas generales o locales.

b) Al sólo efecto de mantener el empleo ya existente, cuando ello no sea incompatible con objetivos irrenunciables de ordenación territorial, se considerará de interés social aquellas industrias (Ind) que encontrándose en funcionamiento efectivo en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan, estén legalizadas o precisen legalizar su situación y cumplan todos los requisitos siguientes:

-Que se pruebe que la instalación estaba en funcionamiento antes de la fecha de aprobación definitiva de este Plan.

-Si se trata de una actividad calificada como insalubre o peligrosa deberá estar ubicada a más de 2.000 metros de suelos urbanos o urbanizables de uso dominante residencial o terciario, salvo que en la calificación se especifique excepción de distancia por adopción de medidas correctoras. -Que no se encuentre emplazada en las zonas PH, PM o PI y no obstaculice la ejecución ni el funcionamiento del sistema general de comunicaciones, ya sean de sus elementos programados o no programados.

-Que cuente con sistema de depuración de residuos y emisiones en condiciones reglamentarias.

-Que no genere flujos de tráfico que puedan dañar o perturbar la estructura territorial postulada por el presente Plan.

Las anteriores condiciones se observarán para la legalización de industrias y para la concesión de licencias de reforma y ampliación. Las ampliaciones se sujetarán a las siguientes condiciones, además de los requisitos antes señalados:

-Las ampliaciones que no incrementen la superficie ocupada se ajustarán a la volumetría máxima de 0,8 m²/m²s sobre parcela.

-Las ampliaciones que incrementan la superficie ocupada se permitirán, sobre la parcela originaria, siempre que no se rebase la volumetría antes señalada ni incrementen en más de un 50% la superficie originariamente ocupada en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan.

c) Las licencias reguladas en el apartado anterior serán concedidas con carácter provisional y por plazo que no exceda los 15 años contados desde el momento de aprobación definitiva de este Plan. Dicho régimen sólo será aplicable y sólo se podrán conceder licencia a su amparo durante los 8 años siguientes a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan.

8. Conforme al artículo 85.1.1º con relación al 86 de la Ley del Suelo, deberán respetarse las incompatibilidades de uso señaladas por este Plan General, entendiéndose incompatibles aquellos usos que manifiestamente lo sean con el dominante asignado a cada zona, así como aquellos expresamente prohibidos en los artículos siguientes.

9. En las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV-1 y GRV-2, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer, como instalaciones de interés social, estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

- AR (Asentamientos rurales) cuando expresamente se recoja esta posibilidad en los Planes especiales que se redacten.

- PA (Protección agrícola).

- PM (Protección medioambiental) tan sólo si expresamente se recogiera esta posibilidad en el Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera.

- PI-1 (Protección y reserva de la red viaria) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.

b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 2.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 300 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 150 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras cuando se instalen en una carretera cuya intensidad en un día medio, sea superior a 10.000 vehículos.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará, en función de la intensidad de circulación, en las Ordenanzas municipales correspondientes.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente (RD Ley 4/1988 de 24 de junio o norma equivalente).

g) Las estaciones de servicio, a implantarse en el Suelo No Urbanizable, no podrán situarse a menos de 500 metros de los Suelos Urbanos o Urbanizables.

Artículo 4.8.- Asentamientos rurales.

1. Son grupos de viviendas de tipología tradicional, que sirven de primera residencia a familias principalmente dedicadas a la actividad agraria. Además de los asentamientos que expresamente delimite este Plan, podrán delimitarse otros mediante Plan Especial siempre que sean de carácter histórico.

Su régimen urbanístico será objeto de desarrollo mediante Plan Especial en los términos establecidos en el artículo 82 del Reglamento de Planeamiento con el fin de dotar de servicios y equipamientos a la población residente, de preservar sus actividades tradicionales, así como de conservar las edificaciones existentes y de interés.

2. Uso dominante: Residencial unifamiliar (Run).

3. Usos prohibidos:

- Residencial plurifamiliar (Rpf), salvo que se trate de edificios de sólo dos viviendas.

- Cualesquiera usos terciarios (T), salvo los Tco.1.a que se implanten en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.

- Usos industriales (Ind).
- Almacenes (Alm). Excepto Alm.1a cuando se trate de almacenes vinculados a la explotación agraria.
- Dotacionales (D); Salvo los que se implanten al servicio de la población residente en los términos que prevea el Plan Especial correspondiente.
- Aparcamiento (Par.1d y Par.2).
- Extractivos (Nex).

Artículo 4.9.- Zona de protección ecológica y medioambiental (PM).

1. Se estará a lo que disponga el Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera. Hasta su aprobación, las actuaciones relativas al uso del suelo habrán de ser informadas, con carácter previo a la licencia municipal, por el Consejo Asesor del Parque, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta de las presentes Normas.

2. Uso dominante: Forestal (Nfo) y Protección del Medio Natural (Nme).

3. Usos prohibidos: se estará al régimen de usos que se establezca en el Plan Especial.

Artículo 4.10.- Zona de protección agrícola (PA-1 y PA-2).

1. Uso dominante: Agrícola (Nag).

2. Usos prohibidos:

- Residencial (R); salvo las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan en PA-2 al amparo de lo previsto en el artículo 4.5 de estas Normas.

- Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.

- Industrial (Ind).

- Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m² que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios.

- Aparcamiento (Par), excepto los vinculados a usos dotacionales en PA-2.

- Extractivos (Nex).

3. En PA-2 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos con anterioridad. Así como Din.6 (Estaciones de servicio) en PA-1 y PA-2 con las condiciones señaladas en el apartado 9 del artículo 4.7 anterior.

Artículo 4.11.- Zona de protección histórico-artística y paisajística (PH).

1. Los elementos y los terrenos incluidos en ella se encuentran sujetos al régimen específico de protección regulado en el Capítulo Quinto del Título Tercero de estas Normas. Todas las actuaciones que se realicen sobre edificios que, presumiblemente, hayan sido construidos con anterioridad al año 1930, estarán sujetas al régimen establecido para el Nivel de Protección número 3 aunque dichos edificios no hayan sido catalogados de modo específico, salvo cuando resulten afectados por Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

2. Uso dominante: el propio del elemento protegido.

3. En caso de que se trate de elementos, edificios o terrenos protegidos de carácter aislado, estarán sujetos a las limitaciones de la Zona en que se encuentren englobados. En todo caso se entenderán prohibidos los siguientes usos:

- Residencial plurifamiliar (Rpf).
- Comerciales: Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
- Otros usos terciarios: Tre.3, Tre.4 y Tof (excepto los vinculados a dotacionales permitidos).
- Industrial (Ind).
- Almacén (Alm), excepto Alm.1a vinculado al uso agrícola.
- Dotacionales (D), excepto Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr.
- Aparcamientos (Par).
- Extractivos (Nex).
- Ganaderos (Nga).

Artículo 4.12.- Zona de protección de infraestructuras (PI).

A cada una de las Subzonas les 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 Sistema General.

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.

Artículo 5.1.- Introducción.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no sea condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

- a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.
- b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

Artículo 5.2.- Condiciones de la Edificación.

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.

CAPITULO SEGUNDO: Condiciones de parcela.

Sección Primera: Dimensiones de la parcela.

Artículo 5.3.- Parcela urbana.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Artículo 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.

Artículo 5.5.- Segregación y agregación de parcelas.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan 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, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Artículo 96.3 de la Ley del Suelo.

3. 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.

4. 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.

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

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

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el 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.

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.

Artículo 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 tenga 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. De conformidad con el artículo 95 de la Ley del Suelo, no serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran no edificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes no edificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Artículo 5.8.- Concepto y Aplicación.

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 el Plan General.

Artículo 5.9.-Alineaciones.

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan 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 que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

Artículo 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. Generalmente se encuentra grafada en el Plano C del Plan General. 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.

Artículo 5.11.- Alineación Interior.

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

Artículo 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.

Artículo 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 baja fuera diáfana se considerará como Línea de la Edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

Artículo 5.14.- Rasante.

Se distinguen:

- a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.
- b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Artículo 5.15.- Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Artículo 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.

Artículo 5.17.- Separación entre edificios.

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, interseccione a la de los segundos.

Artículo 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.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.

Artículo 5.19.- Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres deberá garantizarse, mediante una capa de tierra de al menos 1 metro de espesor, el ajardinamiento del 60%, como mínimo, del patio de parcela o espacio libre.

3. En los casos en los que se construyan garajes o estacionamientos bajo espacios libres, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la emersión de elementos parciales de los mismos, hasta 1 metro por encima de la rasante, que deberán quedar retirados 5 metros, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno, debiendo cumplirse, en cualquier caso,

las condiciones establecidas en el párrafo 2 anterior. Asimismo, en los espacios libres, se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante:

a) Construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres 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 libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 metros, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno.

b) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres. El conjunto de conductos y construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 2% de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 metros, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno (salvo mayor exigencia para los conductos y chimeneas de ventilación en la reglamentación específica vigente).

Artículo 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.

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 computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Artículo 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: Aprovechamientos sobre la parcela.

Artículo 5.22.- Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

Artículo 5.23.- Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.24.- Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

2. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Artículo 5.25.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Artículo 5.26.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela.

2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geoméricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Artículo 5.27.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.

Cuando la edificabilidad sobre rasante se establezca mediante coeficientes (m^2t/m^2s), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Artículo 5.28.- Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

CAPITULO TERCERO: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Artículo 5.29.- Altura del edificio.

La altura de un 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.

Artículo 5.30.- Cota de referencia.

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

Artículo 5.31.- 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 en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

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

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose 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.

Artículo 5.32.- 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.

Artículo 5.33.- 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.

Artículo 5.34.- 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 en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles (salvo lo que se dispone, en estas Normas, para enrase de cornisas).

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

Artículo 5.35.- Planta.

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

Artículo 5.36.- Planta baja

Se entiende por Planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 metros sobre aquel. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en alguna porción a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

Artículo 5.37.- Planta de piso.

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 5.38.- Terrado o azotea.

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

Artículo 5.39.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).

1. Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores que se exigirá excepto en los supuestos siguientes:

- a) En bloques de edificación abierta con profundidad edificable no superior a 12 metros.
- b) En las porciones de entreplanta que puedan situarse sobre las mesetas de acceso a los locales de aparcamiento, cuando, en virtud de estas Normas, el cierre de dichos accesos deba situarse en fachada (caso de la Subzona ENS-2).

2. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.

Artículo 5.40.- Cota de planta de piso.

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 5.41.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 5.42.- Altura libre de planta.

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

3. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.

4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) 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.

5. 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.

Artículo 5.43.- Planta Sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

Artículo 5.44.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,30 metros y 3,60 metros respectivamente.

Artículo 5.45.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa.

Artículo 5.46.- Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones 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 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

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. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3,50 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

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 y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Asimismo, y con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas del edificio, así como de configurar, en su caso, una mejor calidad ambiental en las azoteas, se admitirán edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 3,50 metros sobre la de cornisa del edificio siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan devenir habitables o convertirse en superficies de almacenaje ("trasteros"). En ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 20% (veinte por ciento) de la superficie de la planta de azotea del edificio descontada la superficie ocupada por los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones y áticos si los hubiere. Todo ello siempre y cuando la azotea resultante libre de edificación, tenga como mínimo 40 metros cuadrados.

4. 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.

Artículo 5.47.- Ático.

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público.

Artículo 5.48.- 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.

Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes.

Artículo 5.49.- Cuerpos Salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. 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 exento, 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 por cuerpo volado el 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 salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

$0^\circ \leq A \leq 30^\circ$	D= 4,50
$30^\circ < A \leq 60^\circ$	D= 3,50
$60^\circ < A \leq 90^\circ$	D= 2,50
$90^\circ < A \leq 120^\circ$	D= 1,80
$120^\circ < A \leq 150^\circ$	D= 1,40
$150^\circ < A < 180^\circ$	D= 1,00
$A = 180^\circ$	D= 0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

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

Artículo 5.50.- Entrantes.

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.

Sección Quinta: De la estética de los edificios.

Artículo 5.51.- 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 señalan en estas Normas.

Artículo 5.52.-Salvuarda de la estética urbana.

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

2. 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 73 de la Ley del Suelo.

Artículo 5.53.- Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Artículo 5.54.- 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.

Artículo 5.55.- 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.

Artículo 5.56.- 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. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Artículo 182.2 de la Ley del Suelo.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto 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.

Artículo 5.57.- 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 interior 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.

Artículo 5.58.- 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.

Artículo 5.59.- 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.

Artículo 5.60.- Cornisas y aleros.

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

Artículo 5.61.- 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, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,40 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes 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.

Artículo 5.62.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

Artículo 5.63.- Portadas y escaparates.

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

Artículo 5.64.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera 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. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 5.61 apartado 2.

CAPITULO CUARTO: Condiciones Funcionales de la Edificación.

Sección Primera: Preliminar.

Artículo 5.65.- Aplicación.

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

2. 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.

Artículo 5.66.- Local.

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

Artículo 5.67.- 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.

Artículo 5.68.- 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.

Artículo 5.69.- 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.

Artículo 5.70.- 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 0,80 metros y 1,20 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 20 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.

No obstante y en los casos suficientemente justificados en los que por la expresa ordenación, en el Plano C, de las alineaciones de la edificación, se dedujese la

ineludibilidad de que las viviendas (con independencia de las características de la parcela sobre la que se asientan) recaigan a un determinado patio de manzana abierto, podrá no cumplirse alguna de las condiciones establecidas en el párrafo c).

Artículo 5.71.- 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 abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas. Las barandillas de escaleras se regulan en el artículo 5.89, párrafo 9.

Artículo 5.72.- 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 sobre elevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Artículo 5.73.- Patios de luces interiores.

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 será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura H del patio y cuya superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/15$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

uso del local	dimensión mínima	superficie mínima
Piezas habitables	$H/4 \geq 3$ m.	$H^2/15 \geq 12$ m ²

Artículo 5.74.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

1. En edificios de uso dominante 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 recayentes	Dimensión mínima	Superficie 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
8	5,50 m.	33 m ²

2. A partir de 10 plantas recayentes, inclusive, se estará a las determinaciones del artículo anterior (dimensión mínima: $H/4$, y superficie mínima: $H^2/15$).

Artículo 5.75.- 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 o 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.

Artículo 5.76.- 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 habitables y/o escaleras.

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

Artículo 5.77.- 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 del local	dimensión mínima	superficie mínima
Piezas no habitables	$0,15 \geq 3$ m.	$H^2/25 \geq 9$ m ²

Artículo 5.78.- Patios de ventilación interiores (piezas no habitables) en edificios de uso dominante residencial.

1. En edificios de uso dominante residencial, las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios interiores de ventilación 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 recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 5	3,00 m.	9 m ²
6	3,00 m.	11 m ²
7	3,00 m.	15 m ²
8	3,50 m.	20 m ²
9	4,00 m.	25 m ²

2. A partir de 10 plantas recayentes, inclusive, se estará a las determinaciones del artículo anterior (dimensión mínima: $0,15 H$, y superficie mínima: $H^2/25$).

Artículo 5.79.- 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.

Artículo 5.80.- Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes 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 superior en un 20% a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

4. Cuando se construyan plantas sobreelevadas (por ejemplo: áticos) en edificios existentes o con licencia concedida antes de la aprobación definitiva del presente Plan, los paramentos exteriores de aquellas deberán separarse, si fuera necesario, del o los paramentos de los patios existentes o previstos a los que recaigan, de modo que se cumplan, en las plantas sobreelevadas, las condiciones mínimas de patios establecidas en estas Normas (o en el planeamiento anterior, si resulta de aplicación la disposición Transitoria Primera) para una altura H del patio medida desde el pavimento del mismo hasta la coronación de la última planta sobreelevada.

5. 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.

Artículo 5.81.- 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.

Artículo 5.82.- 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 homologados 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. En los huecos de iluminación y/o ventilación retranqueados de la fachada, la relación que resulta de dividir la distancia que separa la cara exterior del cuerpo más saliente del punto donde la pieza habitable recupera su dimensión interior dominante, por la longitud de la anchura libre de embocadura o retranqueo, no podrá determinar un cociente superior a 2,25, debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación y/o ventilación exigida a partir de la proporción 1,75.

6. 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 tendederos con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendedero, 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 5 anterior.

Sección Tercera: Accesos y circulación interior.

Artículo 5.83.- 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 (NBE-CPI-82 y Ordenanza municipal de prevención de incendios, o normas que las sustituyan).

Artículo 5.84.- 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.

Artículo 5.85.- 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 1,30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 5.86.- Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los zaguanes o portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, y distribuidores o corredores. Se entiende por distribuidores los espacios de acceso a los locales y viviendas desde los núcleos de comunicación vertical. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los zaguanes tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1,20 metros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, el ancho no será inferior a 1,40 metros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.87.- Rampas peatonales.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas exclusivamente mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %, salvo en accesos comunes a las viviendas en cuyo caso no podrá superarse el 6%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 cm. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 5.88.- Supresión de barreras arquitectónicas.

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

Artículo 5.89.- Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas se deberá poder acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, dentro de cada parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva. Su trazado tendrá una forma tal que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm. por 190 cm. En todo su recorrido se dispondrá de iluminación suficiente al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se podrán salvar mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 1 metro cuando por ellas se acceda a 10 ó menos viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta 30, su ancho será, al menos, de 1,10 m.; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro o una sola de ancho no menor de 1,30 metros.

4. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro o tramada. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 20 peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 19 cm., y la anchura de huella mayor o igual a 25 cm. En los tramos no rectilíneos la huella será como mínimo de 25 cm. medidos a 40 cm. de la línea de pasamanos. La altura libre de las escaleras será en todo caso no inferior a 2,20 metros.

5. Las escaleras de emergencia a efectos de cálculo de evacuación se regirán por las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente (NBECPI-82 -o norma equivalente- y Ordenanza municipal de prevención de incendios).

6. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo puertas de acceso, éstas abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros. La apertura de puertas, salvo las de entrada a viviendas, se hará siempre en el sentido de escape.

7. No se admiten escaleras de uso público sin iluminación y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación no inferior a 1 metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos 0,5 metros cuadrados.

8. La iluminación cenital exclusiva de la caja de escaleras sólo se admitirá en edificios de hasta 4 plantas (incluida la baja) siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de la caja de escaleras, y se empleará en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre de la escalera tendrá su lado menor no inferior a 1 metro y una superficie mínima de 2 metros cuadrados.

9. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm. salvo cuando el hueco del que protejan tenga una superficie superior a 6 metros cuadrados o una dimensión superior a 80 cm, en cuyo caso deberán tener 1,05 m de altura mínima. Asimismo, en este último caso y de ser caladas las barandillas primarán los elementos verticales sobre los horizontales siendo la distancia libre entre aquellos no superior a 12 cm.

Artículo 5.90.- Accesos interiores en las viviendas.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos 201 cm. de altura y 82,5 cm. de anchura.

2. Las puertas de acceso a los cuartos de aseo tendrán al menos 192 cm. de altura y 62,5 cm. de anchura. Las puertas de acceso al resto de piezas de la vivienda tendrán al menos 192 cm. de altura y 72,5 cm. de anchura.

3. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán admitirse estrechamientos de hasta 75 cm. siempre que su longitud no supere los 50 cm. y en ningún caso enfrentados a puertas.

4. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 0,60 metros.

Artículo 5.91.- 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.

Artículo 5.92.- 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.

Artículo 5.93.- 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.

Artículo 5.94.- 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 una 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.

Artículo 5.95.- 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 lo desarrollen.

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.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 55 cm. sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones del artículo 5.87.

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 al 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.

Artículo 5.96.- 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.

Artículo 5.97.- 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 NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios*, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

4. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Artículo 5.98.- 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 cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Sección Quinta: Condiciones Ambientales.

Artículo 5.99.- 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.

Artículo 5.100.- Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de noviembre) o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

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 vigentes.

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 vigentes. e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas vigentes. f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el reestablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Artículo 5.101.- 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, su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Artículo 5.102.- 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, 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 la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

Artículo 5.103.- 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.

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 las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

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 o cafeterías.

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

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica están vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el *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.

Artículo 5.104.- 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.

Artículo 5.105.- 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.

Artículo 5.106.- 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 pudiese 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.

Artículo 5.107.- 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.

Artículo 5.108.- Vibraciones.

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

Artículo 5.109.- Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en la 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

Artículo 5.110.- Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 5.111.- Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de un modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 5.112.- 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 caso 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.

Artículo 5.113.- 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.

Artículo 5.114.- 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.

Artículo 5.115.- 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.

Artículo 5.116.- 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.

Artículo 5.117.- 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.

Artículo 5.118.- 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.

Artículo 5.119.- 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 relativa a vertidos industriales, 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.

Artículo 5.120.- Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que prevea expresamente la ordenanza municipal reguladora de la materia.

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.

Artículo 5.121.- 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

Artículo 5.122.- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda de nueva planta estará constituida, como mínimo, por las siguientes piezas:

-Estar-comedor, cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:

-Estar, cocina-comedor, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:

-Estar-comedor-cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo.

Artículo 5.123.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

1. Para las viviendas acogidas al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

2. Para el resto de viviendas de superficie útil mayor de 60 metros cuadrados se estará a lo siguiente:

a) Estar

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda:

<u>Superficie útil mínima</u>	<u>Dormitorios</u>
12 metros cuadrados	1
14 metros cuadrados	2
16 metros cuadrados	3
18 metros cuadrados	4
22 metros cuadrados	5 o más

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

b) Estar-comedor

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de la vivienda:

<u>Superficie útil mínima</u>	<u>Dormitorios</u>
14 metros cuadrados	1
16 metros cuadrados	2
20 metros cuadrados	3
22 metros cuadrados	4
26 metros cuadrados	5 o más

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

c) Estar-comedor-cocina

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de la vivienda:

<u>Superficie útil mínima</u>	<u>Dormitorios</u>
18 metros cuadrados	1
24 metros cuadrados	2
28 metros cuadrados	3
32 metros cuadrados	4

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

d) Cocina

Tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados, de los cuales se destinarán como mínimo 5,50 metros cuadrados a cocina propiamente dicha, y 2,50 metros cuadrados a lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 1,70 metros de diámetro como mínimo. De disponerse el lavadero en pieza independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados.

e) Cocina-comedor

Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados, de los cuales se destinarán, al menos, 7,50 metros cuadrados a cocina-comedor y 2,50 metros cuadrados a

lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 2,30 metros de diámetro como mínimo. De disponerse el lavadero en pieza independiente, la cocina-comedor tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados.

f) Dormitorio principal

Tendrá una superficie útil mínima de 12 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una superficie libre rectangular de 2,60 x 2,80 metros

g) Dormitorio doble

Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una de las superficies libres rectangulares siguientes:

-Superficie libre rectangular de 2,40 x 2,60 metros

-Superficie libre rectangular de 1,90 x 4 metros

h) Dormitorio sencillo

Tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una superficie libre rectangular de 1,90 x 2 metros

i) Cuarto de aseo

El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 3 metros cuadrados. Estará compuesto, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.

El acceso al cuarto de aseo de la vivienda, cuando ésta sólo disponga de uno, no podrá realizarse desde la cocina ni, con exclusividad, desde ningún dormitorio, salvo en apartamentos de un único dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde el Estar-comedor, se hará mediante un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Los aseos cumplirán lo dispuesto en el artículo 5.82 apartado 4 (condiciones de ventilación e iluminación).

j) Armario ropero

Cada vivienda dispondrá de una superficie libre con una dimensión de fondo mínima no inferior a 55 cm, destinada a armarios roperos cuya superficie útil total vendrá en función del número de dormitorios, no siendo inferior a:

<u>Superficie útil mínima</u>	<u>Dormitorios</u>
0,80 metros cuadrados	1
1,20 metros cuadrados	2
1,80 metros cuadrados	3
2,40 metros cuadrados	4
2,70 metros cuadrados	5 o más

A los efectos de este cómputo las porciones de las piezas ocupadas por armarios roperos se entenderán incluidas en las superficies de las piezas, no pudiendo invadir, en ningún caso, las superficies libres rectangulares (o circulares) mínimas que se exigen.

k) Vestíbulo

Tendrá una superficie útil mínima de 1,40 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un cuadrado de dimensiones mínimas de 1,10 x 1,10 metros de modo que uno de sus lados coincida con el paramento interior de la puerta de acceso a la vivienda.

l) Pasillos y puertas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.90.

m) Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien mediante tendedero común. Toda vivienda, de tres o más dormitorios, tendrá un espacio, cubierto y abierto al exterior, de no menos de 2,50 metros cuadrados de superficie útil, destinado al tendido de ropa que no será visible desde el espacio público, para lo cual se dispondrá un sistema que disminuya sensiblemente la visión de la ropa tendida. Tendedero y lavadero podrán ubicarse en una misma pieza, independiente de la cocina, de no menos de 2,50 metros cuadrados.

3. Viviendas rehabilitadas

No serán de aplicación las exigencias del apartado 2 anterior para las viviendas que resulten de la rehabilitación de edificios cuya estructura arquitectónica originaria impida o simplemente dificulte su cumplimiento. Tales exigencias sólo serán recabables de las viviendas de nueva planta que se construyan.

C) Aseos

Artículo 5.124.- 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 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 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.

Artículo 5.125.- 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 200 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 5.126.- 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 200 metros cuadrados más o fracción superior a 100 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.

CAPITULO QUINTO: de los locales de aparcamientos de vehiculos.

Sección Primera. Condiciones básicas.

Artículo 5.127.- 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 5.131 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 una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

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) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Artículo 5.128.- 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 o usuario.	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	3,50
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.

Artículo 5.129.- 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, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales.

Artículo 5.130.- Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquellos.

2. 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.

Artículo 5.131.- 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 Rcm.

Artículo 5.132.- 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.

Artículo 5.133.- 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 comercial en las categorías Tco.1b, 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 comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

Artículo 5.134.-Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Artículo 5.135.- 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.

Artículo 5.136.- 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.

Artículo 5.137.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

Artículo 5.138.-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.

Artículo 5.139.- Régimen transitorio.

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

Artículo 5.140.- 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 2%) 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. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2. Los accesos y 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 inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo 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 6.000 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 6.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, cada 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 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 3,00 metros
- Rectilínea bidireccional 6,00 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 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 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
- Superficie superior a 6.000 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.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros.

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

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 deban circular más de 100 vehículos.
- De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

- De 6,00 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.
- 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.

Artículo 5.141.- 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 inferior a 600 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de 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 6.000 metros cuadrados; y de 1,30 metros para los de más de 6.000 metros cuadrados.

Artículo 5.142.- 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.

Artículo 5.143.- Ventilación en locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DECALIFICACION URBANISTICA.

CAPITULO PRIMERO: División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 6.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística.

La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Artículo 6.2.- Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo.

1. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

2. En Suelo Urbanizable Programado las Zonas expresan el concepto legal regulado en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento y artículo 3.29 de estas Normas. El concepto de Zona, a estos efectos, no debe confundirse con el tipo de sector según el uso dominante (PRR, PRT, PRI) regulado en el presente Título.

3. En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen tres Zonas según el uso dominante asignado: NPR, NPT y NPI.

4. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilidades de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del período de vigencia del Plan.

5. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística.

Artículo 6.3.- División en zonas.

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el Plano B de Calificación del Suelo. Las Zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:

CHP	Conjunto Histórico Protegido.
ENS	Ensanche.
EDA	Edificación Abierta.
UFA	Vivienda Unifamiliar.
TER	Terciario.
IND	Industrias y Almacenes.

2. En Suelo Urbanizable Programado:

PRR	Programado de uso dominante Residencial.
PRT	Programado de uso dominante Terciario.
PRI	Programado de uso dominante Industrial.

3. En Suelo Urbanizable No Programado:

NPR	No Programado de uso dominante Residencial.
NPT	No Programado de uso dominante Terciario.
NPI	No Programado de uso dominante Industrial.

4. En Suelo No Urbanizable:

- AR Asentamientos Rurales.
- PA Protección Agrícola.
- PM Protección Ecológica y Medioambiental.
- PH. Protección Histórico-artística, arqueológica y paisajística.
- PI Protección de Infraestructuras.

5. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:

- GRV Sistema General de Red Viaria.
- GTR Sistema General de Transporte.
- GEL Sistema General de Espacios Libres.
- GEC Sistema General Educativo-cultural Universitario.
- GSP Sistema General de Servicios Públicos.
- GSR Sistema General de Servicios Urbanos.
- GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios.
- GFS Sistema General de Defensa y fuerzas de seguridad.
- GLT Sistema General del Área Litoral.

CAPITULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.

Artículo 6.4.- Definición y ámbito.

La Zona de Conjuntos Históricos protegidos está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Abarca aquellas áreas que han servido de origen a la formación de núcleos urbanos tradicionales (Ciutat Vella, Poblats Marítims,...) como aquellas otras de origen agrícola absorbidas por el continuo urbano, afectadas por sustituciones tipológicas y generadoras, en algunos casos, de crecimientos de tramas urbanas a las que este Plan les asigna distinta calificación urbanística.

Artículo 6.5.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) CHP-1. Ciutat Vella.
- b) CHP-2. Grao-Cabanyal.
- c) CHP-3. Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest.

Artículo 6.6.- Usos.

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

-Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios, Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona; Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

-Campamentos (Tho.2).

-Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.

-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: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (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) Rcm.- Uso Residencial 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.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. 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) 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) Tof.2.- Locales de oficina. Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. 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.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

Sección segunda: Subzona CHP-1.

Artículo 6.7.-Condiciones especiales en la Subzona CHP-1 "Ciutat Vella".

1. Las condiciones son las establecidas por los cinco Planes Especiales de Protección vigentes, cuyas determinaciones sustantivas asume el presente Plan, a título transitorio, siendo por tanto de aplicación hasta la aprobación de los nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior los cuales desarrollarán, al menos, los objetivos fundamentales siguientes:

- a) Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como señala la Ley del Patrimonio Histórico 16/85.
- b) Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos.
- c) Redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales y de sus entornos, con las modificaciones de trama compatibles con la protección global de aquellas que al mismo tiempo permitan alcanzar un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.
- d) Revisión del conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional.
- e) Creación de espacios libres a través de operaciones de transformación de manzanas (completas o parciales) con edificación no protegible, asociando a estos nuevos espacios el equipamiento dotacional y las operaciones de rehabilitación pública de la edificación residencial del entorno.
- f) Previsión de un sistema de aparcamientos para residentes, en suelo público o privado, capaz para la demanda previsible.

2. Con independencia y anticipación a la revisión postulada de dichos planes, el Ayuntamiento podrá modificar los catálogos de protección de los mismos a fin de adaptar las categorías y grados de protección en ellos previstos a las propias de este Plan General.

Sección Tercera: Subzonas CHP-2 y CHP-3.

Artículo 6.8.- Planeamiento de desarrollo.

1. En los ámbitos grafiados en el Plano C, y en desarrollo de las previsiones del Plan General, se redactarán Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior cuyos límites podrán reajustarse, previa justificación, en el momento de la redacción de los mismos.

2. Los objetivos de dichos Planes serán los siguientes:

- a) Revitalización y mantenimiento de los núcleos tradicionales.
- b) Protección del patrimonio edificado, así como de los elementos urbanos más importantes y singulares, con formación y, si procede, revisión de catálogos, niveles y tipos de protección.
- c) Incorporación y modificación de equipamientos.
- d) Análisis y propuestas de ordenación viaria y aparcamientos para residentes.

3. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo señalados por el Plan en estas Subzonas, y con carácter transitorio hasta la aprobación de sus respectivos Planes Especiales, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se señalan en los artículos

siguientes. Estas condiciones son las que se exigen en las áreas de estas Subzonas no incluidas en los ámbitos de planeamiento de desarrollo (salvo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6.10).

Artículo 6.9.- 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) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 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.
- d) 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.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5.
- g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

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

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 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. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.
- b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
- c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros

Artículo 6.10.- 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 Plano C, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas	altura de cornisa en metros
2	7

3	10
4	13
5	16

2. 2. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo en tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, el número de plantas estará en función de las características del entorno, ajustándose al número de plantas modal de las tipologías tradicionales preexistentes, sin rebasar las máximas autorizadas. A estos efectos se estará al cuadro siguiente:

Ámbito de planeamiento de desarrollo	núm. de plantas		sobreelevaciones sobre núm. modal
	modal	máximo	
Benifaraig	2	2	0
Beniferri	2	2	0
Benimaclet	2	3	1
Benimamet	2	2	0
Borbotó	2	2	0
Campanar	2	2	0
Casas de Bárcena	2	2	0
Castellar-Oliveral	2	2	0
Grao-Cabanyal	2	5	3
Massarrotjos	2	2	0
Nazaret	2	3	1
El Palmar	2	2	0
Parque Ingenieros	2	3	1
Patraix	2	4	2

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido con relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafadas en el Plano C o del número de plantas modal en su caso.

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

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a, 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 4,50 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos 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 artículo 5.46, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. No se permite la construcción de semisótanos.

7. 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 4,00 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.

8. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

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

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

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

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

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

-En la Subzona CHP-2 (Grao-Cabanyal) se admitirán además miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm., y los aleros podrán alcanzar una longitud máxima de vuelo de 90 cm., o de 115 cm. si el alero procede de cubierta inclinada.

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

b1) En cualquier caso:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

-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 6 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.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

9. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

10. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

11. 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.

Artículo 6.11.- 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.

Artículo 6.12.- Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, 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, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Artículo 6.13.- Dotación de aparcamientos.

1. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo de estas Subzonas, en tanto no se aprueben los Planes Especiales que la determinarán, 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.

Artículo 6.14.- Condiciones de la edificación en Carpesa.

En el pueblo de Carpesa se estará a las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior aprobado en fecha 14/2/85, que este Plan General asume en su integridad.

CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.

Artículo 6.15.- Ámbito.

La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Artículo 6.16.- Subzonas.

1. Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) ENS-1. Ensanche.
- b) ENS-2. Ensanche protegido.

2. La subzona ENS-2 esta constituida por las siguientes áreas delimitadas en el Plano B:

- a) "*Primer Ensanche*" delimitado por las calles: Colón, Porta de la Mar, Navarro Reverter, Plaza de América, Cirilo Amorós, Grabador Esteve, Plaza de Cánovas del Castillo, Salamanca, Conde de Altea, Joaquín Costa, Gran Vía Marqués del Turia, Almirante Cadarso, Pedro III el Grande, Luis Santángel, Matías Perelló, Alejandro VI, Avda. Peris y Valero, Filipinas, Literato Azorín, Cuba, Puerto Rico, Cádiz, Los Centelles, Matías Perelló, Pintor Salvador Abril, Avda. Regne de Valencia, General Sanmartín, Castellón, Pasaje Doctor Serra y Colón.

b) "*Ensanche de Mora*", que comprende, a su vez, dos áreas:

b1) Área delimitada por las calles: Plaza de América, Avda. Jacinto Benavente, Avda. Peris y Valero, Alejandro VI, Matías Perelló, Luis Santángel, Pedro III el Grande, Almirante Cadarso, Gran Vía Marqués del Turia, Joaquín Costa, Conde de Altea, Salamanca, Plaza de Cánovas del Castillo, Grabador Esteve, Cirilo Amorós y Plaza de América.

b2) Área, junto a la estación del Norte, delimitada por las calles: Alicante, Castellón, General san Martín, Gran Vía Germanías y Alicante.

c) Área de *Russafa*, en torno al primitivo núcleo, delimitada por las calles: Gran Vía Germanías, Avda. Antic Regne, Pintor Salvador Abril, Matías Perelló, Los Centelles, Cádiz y Gran Vía Germanías.

d) *Ensanche Russafa*, delimitado por las calles: Gran Vía Germanías, Cádiz, Puerto Rico, Cuba, Literato Azorín, Filipinas, Gibraltar y Gran Vía Germanías.

e) *Ensanche Grao*, delimitado por las calles: Francisco Cubells, Francisco Baldomá, Plaza J. A. Benlliure, Plaza del Tribunal de les Aigües, Avda. Ingeniero Manuel Soto, Navarreda, Dr. Roselló, J. J. Sister, Vidal de Blanes, Toneleros, Avda. del Puerto, Virgen del Consuelo, José Aguirre, Virgen del Puig y Francisco Cubells.

f) *Ensanche Quart*, delimitado por las calles: Gran Vía Fernando el Católico, Quart, Guillem de Castro, Pedro Pascual, Juan de Mena y Gran Vía Fernando el Católico.

g) *Ensanche Padre Jofré*, delimitado por las calles: Gran Vía Fernando el Católico, Cuenca, Guillem de Castro, San Vicente Mártir, Troya y Gran Vía Fernando el Católico.

h) *Ensanche Convento Jerusalén*, delimitado por las calles: Plaza de España, San Vicente Mártir, Plaza de San Agustín, Guillem de Castro, Bailén, Vives Liern, Gran Vía Ramón y Cajal y Plaza de España.

Artículo 6.17.- Usos.

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 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

-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: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, 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) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

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) 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 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) 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 de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial 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) 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.

g) 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 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 aún 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) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, 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.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.18.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones (salvo lo dispuesto en el artículo 6.21 apartado 1b):

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 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 Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

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 el Plano C. 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.

Artículo 6.19.- 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 Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 2,90 N_p.$$

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

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

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
--------------------------	------------------------------------

2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30
7	22,20
8	25,10
9	28,00

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 Plano C, 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 artículo 5.42.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, o la del ático en su caso, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido con relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula: $E = 1,10 + 0,10 N_p$. Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

c) En la subzona ENS-2 cuando un edificio de nueva planta viniere a construirse sobre un solar situado entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa del ático del edificio de nueva planta podrá enrasarse con la menor de las alturas de cornisa de los edificios protegidos (o de sus áticos si existieren). Este enrase podrá realizarse aún cuando ello implique la construcción de una planta más (como máximo) que las señaladas en el Plano C para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión de la porción del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros. En consecuencia y en los supuestos contemplados en este párrafo no serán de aplicación las limitaciones establecidas en los párrafos a) y b) de este apartado.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

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

a) Se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será

de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado 4 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio, o sobre la del ático en su caso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4. De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4,00 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. Por encima de la cornisa del ático solo se permitirá (además de lo previsto en el apartado 5b) anterior) la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 m. sobre aquella.

7. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones 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 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 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) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

9. 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 exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia, excepto cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos de uso público o para residentes, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 metros) que establece el Plan para el destino señalado.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el Plan.

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 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- 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.

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-1.

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

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

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

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

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

-Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

-Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.

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

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

-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.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

11. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-2.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

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

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

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

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

-Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

-Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 90 cm.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.

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

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

-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.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

12. En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores excepto en las edificaciones en áreas de "Primer Ensanche" y "Ensanche de Mora" de la Subzona ENS-2 en las que sólo podrán situarse en planta segunda 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.

13. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

14. En La Subzona ENS-2 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.

15. 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 C 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.

16. Estudios de Detalle en la subzona ENS-1.

1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas.

2. Tan sólo se admitirá la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en el Plano C en los siguientes casos:

- a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso la edificación, consecuencia del Estudio de Detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada -conforme a la ordenación gráfica del Plano C- en fachadas exteriores, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento).
- b) Cuando el ámbito de Estudio de Detalle esté constituido por chaflanes y siempre que el eje de simetría del ámbito objeto de Estudio de Detalle coincida con el del chaflán, se podrá prever, por encima del ático permitido sobre las plantas señaladas en el Plano C, la construcción de una planta sobreático cuyas fachadas exteriores deberán quedar retiradas 8 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. El sobreático no podrá extenderse a más de 4 metros a ambos lados de los quiebros del chaflán. La altura de cornisa máxima del sobreático será de 3,20 metros sobre la del ático. En ningún caso se admitirán sobreáticos en parcelas a las que el Plano C asigne 8 (planta baja más siete y más ático) o más plantas.

3. En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

4. Asimismo deberá justificarse fehacientemente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de soleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

Artículo 6.20.- Condiciones funcionales de la edificación.

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

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona ENS-2 Ensanche Protegido.

Artículo 6.21.- Condiciones específicas de la Subzona ENS-2 Ensanche Protegido.

1. En las diferentes áreas de Ensanche Protegido, en las que se prevea la redacción de Planes Especiales de Protección, serán de aplicación las correspondientes determinaciones señaladas en las Secciones Primera y Segunda de este Capítulo, con las precisiones siguientes:

a) Como criterio general se tenderá a mantener, o liberar en su caso, los espacios libres interiores de parcela, procurando su regularización geométrica y tipológica.

b) Las condiciones de parcela edificable serán para las áreas de *Russafa, Ensanche Russafa, Grao, Quart, Padre Jofré y Convento Jerusalén* de 6 metros como mínimo para cada linde frontal, superficie mínima de 80 metros cuadrados y posibilidad de inscripción de un rectángulo de 6 x 10 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.

c) En la composición de fachadas recayentes a vía pública se cumplirán las siguientes condiciones:

-La planta baja y la primera planta podrán unirse compositivamente, tendiendo a la distribución simétrica de huecos. Distribución que servirá de pauta para la composición de las plantas superiores. En cualquier caso, la distribución de huecos se realizará según ejes de simetría.

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

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 del Plan General.

CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta.

Sección Primera: Ámbito y usos.

Artículo 6.22.- Ámbito.

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Artículo 6.23.- Usos.

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) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

-Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

-Campamentos (Tho.2).

-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 además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136.
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).

d) Aparcamientos:

-Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

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) 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 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) 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 de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial 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) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. 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.

g) 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 y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, 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.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento previo Estudio de Detalle.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.24.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 m². No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificadas) grafiadas en el Plano C con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, 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 condición del párrafo c) 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 Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

Artículo 6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula (salvo lo dispuesto en el párrafo 2):

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

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

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

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
4	14,00
5	16,90
6	19,80
7	22,70
8	25,60
9	28,50
10	31,40
11	34,30
12	37,20
13	40,10
14	43,00
15	45,90
16	48,80
17	51,70
18	54,60
19	57,50
20	60,40

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 Plano C, 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 artículo 5.42.

No obstante y en los casos de edificios de uso dominante no residencial 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 grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 3,30 Np$$

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

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido con relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 1 + 0,10 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. No se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

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

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,30 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) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el Plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, no podrá situarse a más de 5,60 metros sobre la cota de referencia. Por encima de dicho 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 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

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.

9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA.

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 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.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 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 100 cm.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.

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

-En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1e) con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. siempre que se cumpla la siguiente condición:

-La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el Plano C) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el Plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la Sección cuarta del Título Quinto de estas Normas.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo a1) anterior.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

e) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

10. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

CAPITULO QUINTO: Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección primera: *Ámbito, subzonas y usos.*

Artículo 6.26.- *Ámbito.*

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Artículo 6.27.- *Subzonas.*

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) UFA-1. Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Casas de Poble".

b) UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera.

c) UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 6.28.- *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 sus categorías b y c (Tco.1b; Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).

-Campamentos (Tho.2).

-Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y los Alm.1b hasta 250 m² de superficie.

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

-Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos 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.

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

Tan sólo se admite en UFA-1 y en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

c) 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.

d) Tco.1a.-Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFA-1 sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA-2 y UFA-3 tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta. Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las tres subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten tan sólo en UFA-1 y en edificio de uso exclusivo.

g) Tre.- Actividades recreativas.

En UFA-1 sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA-2 y UFA-3 tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas.

h) D.- Dotacionales.

En UFA-1 se admite en planta baja o en edificio de uso exclusivo. En UFA-2 y UFA-3 tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.29.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera, cuarta y quinta de este Capítulo.

2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros en la Subzona UFA-1 y de 2,20 metros en las Subzonas UFA-2 y UFA-3. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Artículo 6.30.- 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 Plano C, con arreglo al cuadro siguiente:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
2	7
3	10

Caso de no grafiarse no se podrá edificar más de dos plantas sobre rasante.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. En la Subzona UFA-1 ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4), y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, asimismo, y en la Subzona UFA-1 los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del

desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Excepto en la Subzona UFA-1, se permite la construcción de semisótanos.

4. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia en la Subzona UFA-1, ni a menos de 3 metros en las subzonas UFA-2 y UFA-3.

b) Excepto en la Subzona UFA-1, se permite la construcción de entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona UFA-1.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

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

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

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

-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:

b1) En cualquier caso:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

-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 6 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.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

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

c) Los cuerpos salientes podrán situarse en plantas primera y segunda.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

e) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

e1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

e2) El retiro no será menor de 2 metros.

e3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, 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.

f) En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las Ordenanzas Generales (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5).

6. Cuerpos y elementos salientes en las Subzonas UFA-2 y UFA-3.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establecen en los artículos 6.36 apartado 2 y 6.39 apartado 2.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan (artículo 5.20 apartado 3, y artículo 5.27), y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes (artículo 5.15) que se establecen para las Subzonas UFA-2 y UFA-3 en los artículos 6.36 y 6.39 respectivamente.

Artículo 6.31.- Condiciones funcionales de la edificación.

En la Subzona UFA-1 no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Sección Tercera: Condiciones específicas de las subzona UFA-1 "Cases dePoble".

Artículo 6.32.- Usos.

Se estará a lo establecido para la zona UFA.

Artículo 6.33.- 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) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 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 alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes 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 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado 5e) del artículo 6.30.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 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. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.

b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.

c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

Artículo 6.34.- Dotación de aparcamientos.

No será exigible, en la Subzona UFA-1, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la Subzona UFA-2 Vivienda Unifamiliar en Hilera.

Artículo 6.35.- Usos.

Se estará a lo establecido para la Zona UFA.

Artículo 6.36.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 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 6 x 15 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) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan 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 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 3 metros.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40%.

Caso de grafiarse alineaciones interiores en el Plano C, éstas se entenderán como indicativas.

Artículo 6.37.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.30 serán las siguientes:

-Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,80 m²t/m²s sobre parcela.

Artículo 6.38.- Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.

b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Sección Quinta: Condiciones específicas de las subzona UFA-3 Vivienda Unifamiliar Aislada.

Artículo 6.38bis.- Usos.

Se estará a lo establecido para la Zona UFA.

Artículo 6.39.- 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) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 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 Plan 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 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 Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 25%.

Artículo 6.40.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.30 serán las siguientes:

-Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre parcela.

Artículo 6.41.- Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados.
- b) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior a la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 6 metros.
- c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (400 metros cuadrados).
- d) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
- e) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

CAPITULO SEXTO: Zona de terciario.

Sección Primera: Ámbito, subzonas, y usos.

Artículo 6.42.- Ámbito.

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo, y, en su caso, en el Plano C.

Artículo 6.43.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) TER-1 Feria Muestrario Internacional.
- b) TER-2 Terciario de media densidad.b1) TER-2 grado A: Corresponde a los terrenos objeto del "Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo".b2) TER-2 grado B: corresponde al resto de terrenos de la Subzona TER-2.
- c) TER-3 Enclave Terciario.

- d) TER-4 Terciario de baja densidad.
- e) TER-5 Enclave Terciario polivalente.

Artículo 6.44.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

-Campamentos (Tho.2).

b) Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3), salvo lo dispuesto para TER-5.

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.

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 de los usos terciarios o residenciales.

b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, excepto en la Subzona TER-4 en la que se prohíben en cualquier situación.

c) 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 de los usos terciarios o residenciales.

d) 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.

e) 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 de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

f) Rcm.- Uso Residencial 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) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se admite tan sólo en TER-2a (según determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo) y en TER-5 (según determinaciones de los Estudios de Detalle que se desarrollen).

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.

h) 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 y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) Tco.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales.

Se admite en edificio de uso exclusivo, excepto en la Subzona TER-4 en la que se prohíben en cualquier situación.

j) Tco.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante Terciario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, salvo en TER-4.

k) 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.

l) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún

caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

m) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, 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 no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

n) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo p). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

p1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

p2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

p3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

Sección Segunda: Subzona TER-1. Feria Muestrario Internacional.

Artículo 6.45.- Subzona TER-1. Condiciones específicas.

1. Subzona constituida por el conjunto de terrenos, sitios al norte de Benimamet, en los que se ubican las instalaciones del recinto ferial de Valencia.

2. Usos:

Se prohíbe, además de los señalados en el artículo 6.44 apartado 2, el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.

3. Las condiciones de parcela, de volumen y de forma de los edificios, se ajustarán a las necesidades específicas del uso singular al que se destina esta Subzona, con sujeción a la legislación vigente que le sea de aplicación.

4. El coeficiente de edificabilidad global se establece en 1,20 m²t/m²s.

5. Las intervenciones que impliquen alteración de las instalaciones existentes, modificaciones o ampliaciones, requerirán un previo Estudio de Detalle formulado específicamente para cada una de ellas, o bien, redactado con carácter general para la totalidad de la Subzona con ordenación conjunta del volumen actual y futuro.

Sección Tercera: Subzona TER-2. Terciario de media densidad. Grados A y B.

Artículo 6.46.- Subzona TER-2 grado A. "Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo". Condiciones específicas.

1. En esta Subzona, se redactará un Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en el ámbito grafiado en el Plano C.

2. Las condiciones de parcela, de volumen, forma y funcionales de la edificación, así como el resto de determinaciones urbanísticas serán las que establezca el Plan Especial en desarrollo del Presente Plan General.

Artículo 6.47.- Subzona TER-2 grado B. Condiciones específicas.

1. Comprende el resto de suelo con calificación TER-2 en el Plano B de Calificación del Suelo.

2. Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2, el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.

3. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 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 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

4. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m²t/m²s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$

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. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos 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 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

Sección Cuarta: Subzona TER-3. Enclave Terciario.

Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas.

1. Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2., el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 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 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 5,30 + 4 N_p$ Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos 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 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

Sección Quinta: Subzona TER-4. Terciario de baja densidad.

Artículo 6.49.- Subzona TER-4. Condiciones específicas.

1. Se prohíben, además de los señalados en el artículo 6.44 apartado 2, los usos siguientes:

- a) Residencial Plurifamiliar (Rpf) y Residencial Unifamiliar (Run).
- b) Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- c) Almacenes (Alm.2).
- d) Aparcamientos (Par.2).

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 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 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 30 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m²t/m²s.
- 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 a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$

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 1. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos 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 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

Sección Sexta: Subzona TER-5. Enclave Terciario polivalente.

Artículo 6.50.- Subzona TER-5. Condiciones específicas.

1. Se prohíbe, además de los señalados en el artículo 6.44 apartado 2, el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos (en tanto no se aprueben los Estudios de Detalle que se prevén en el artículo siguiente). Los usos industriales existentes no se entenderán fuera de ordenación, y podrán continuar su actividad, sin perjuicio del exacto cumplimiento de la específica reglamentación ambiental vigente, hasta la aprobación de los Estudios de Detalle.

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 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) 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 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.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 3 m²t/m²s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 6 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 5,30 + 4 N_p$ 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 5. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos 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 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

Artículo 6.51.- Planeamiento de desarrollo en TER-5.

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.

b) Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del Estudio de Detalle.

c) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan.

d) Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo. Pudiendo destinarse el resto tan sólo a usos Terciarios.

e) La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta.

CAPITULO SEPTIMO: Zona de industrias y almacenes.

Sección primera: *Ámbito, subzonas y usos.*

Artículo 6.52.- *Ámbito.*

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo, y, en su caso, en el Plano C.

Artículo 6.53.- *Subzonas.*

Se diferencian las siguientes Subzonas:

a) IND-1 Áreas y Enclaves Industriales.

b) IND-2 Polígonos Industriales.

Artículo 6.54.- *Usos.*

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. 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:

-Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).

-Hotelero (Tho).

-Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.

d) Aparcamientos:

-En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

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. 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.

Se admiten en cualquier situación.

b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

c) Alm.3.- Almacenes limitados a zonas industriales.

Se admiten en IND-2 en cualquier situación. Se prohíben en IND.1.

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

Se admiten en cualquier situación.

e) Ind.2.- Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

f) Ind.3.- Locales industriales limitados a zonas industriales.

Se admiten en cualquier situación en IND-2. Se prohíben en IND-1.

g) 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). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

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

Se admiten en cualquier situación en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Sección Segunda: Subzona IND-1. Áreas y Enclaves industriales.

Artículo 6.55.- Subzona IND-1. Áreas y enclaves industriales. Condiciones específicas.

1. Usos:

Se prohíben además de los definidos en el artículo 6.54 apartado 2, los usos siguientes:

a) Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3). Almacenes (Alm.3).

b) Dotacionales:

-Mercados de abastos y mataderos (Dab).

-Infraestructuras (Din.7).

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 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 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 %.

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 o almacenamiento de residuos.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 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 posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.
- c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m²t/m²s.
- d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- g) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

5. Condiciones estéticas.

- 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.

6. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Sección Tercera: Subzona IND-2. Polígonos Industriales.

Artículo 6.56.- Subzona IND-2. Polígonos Industriales.

Integran esta Subzona tres polígonos:

- a) Polígono "Vara de Quart".
- b) Polígono "Horno de Alcedo".
- c) Polígono "Mercavalencia".

Artículo 6.57.- Polígono "Vara de Quart". Ámbito de Planeamiento asumido.

1. Comprende los terrenos incluidos en el correspondiente "Ámbito de planeamiento asumido" que se grafía en el Plano C.

2. Se seguirá ejecutando este polígono acorde a las determinaciones de los documentos urbanísticos asumidos por el Plan, según se establece en las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

Artículo 6.58.- Polígono "Horno de Alcedo". Condiciones específicas.

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m².

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 18 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) 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 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.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.

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 o almacenamiento de residuos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc...), indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,10 m²t/m²s.

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto para la Subzona IND-1.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Artículo 6.58bis.-Polígono "Mercavalencia". Ámbito de Planeamiento asumido.

1. Comprende los terrenos incluidos en el correspondiente "Ámbito de planeamiento asumido" que se graña en el Plano C.

2. Se ejecutará este polígono acorde a las determinaciones del "Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia".

CAPITULO OCTAVO: Suelo Urbanizable.

Sección primera: Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 6.59.- División del Suelo Urbanizable Programado.

En el Suelo Urbanizable Programado se distinguen tres tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

- a) PRR Programado de Uso dominante Residencial.
- b) PRT Programado de Uso dominante Terciario.
- c) PRI Programado de Uso dominante Industrial.

Artículo 6.60.- Ámbito.

1. Pertenecen al tipo PRR los siguientes sectores: n.1 (Ademuz), n.3 (Orriols), n.4 (Benimaclet), n.6 (Malilla Norte), n.9 (Patraix), n.11 (Sant Pau), n.12 (Campanar Sur), n.13 (Campanar Norte), n.14 (Beniferri) y n.15 (Massarotjos Sur).

2. Pertenece al tipo PRT el siguiente sector: n.5 (Monteolivete).

3. Pertenecen al tipo PRI los siguientes sectores: n.2 (Tavernes Blanques), n.7 (Malilla sur), n.8 (Horno de Alcedo) y n.10 (Vara de Quart).

Artículo 6.61.- Usos y alineaciones.

1. El régimen de usos correspondiente a los distintos sectores se establece en las correspondientes fichas de características.

2. Las alineaciones viarias (grafiadas con trazo continuo) y sistemas locales señalados en el Plano C tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente.

Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado.

Artículo 6.62.- División del Suelo Urbanizable No Programado.

En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen tres tipos de áreas según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

- a) NPR No Programado de Uso dominante Residencial.
- b) NPT No Programado de Uso dominante Terciario.
- c) NPI No Programado de Uso dominante Industrial.

Artículo 6.63.- Ámbito.

1. Pertenecen al tipo NPR las siguientes áreas: n.1 (Benicalap norte), n.2 (Benicalap sur), n.3 (Avenida de Francia), n.4 (Grao), n.5 (Camino de las Moreras II), n.7 (Quatre Carreres) y n.9 (Massarotjos norte).

2. Pertenece al tipo NPT la siguiente área: n.6 (Camino Moreras I).

3. Pertenece al tipo NPI la siguiente área: n.8 (Fuente San Luis).

Artículo 6.64.- Usos.

El régimen de usos correspondiente a las distintas áreas se establece en las correspondientes Fichas de características.

Sección Tercera: Condiciones de urbanización para los suelos Urbanizables (programados y no programados).

Artículo 6.65.- Condiciones de urbanización.

Los Planes parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

-Estándares dotacionales: los previstos en el Anexo del Reglamento de planeamiento, respetando, en su caso, las reservas indicadas en el Plano C y Fichas de características de los sectores y áreas.

-Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores (sigla IU) referida a cada uso, aplicando el coeficiente IU a la totalidad del suelo del sector, tal y como viene grafiado en el Plano B (sistemas locales y parcelas), pero no a la superficie reservada para Sistemas Generales que se grafió en el Plano B.

-Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los Planos B y C. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales sobre las que se superpone la trama correspondiente (PRR, PRT ó PRI) en el Plano B, lo que no obsta para que deba respetarse el carácter de reserva viaria de tales superficies.

-Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 20 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 10 metros en las de tránsito peatonal, excepto en los sectores de Massarotjos norte, Massarotjos sur y Beniferri.

-Accesos: en las vías de tránsito rodado, y excepto en los sectores Massarotjos norte, Massarotjos sur y Beniferri, las aceras tendrán una anchura mínima de 4,50 metros. No obstante en los sectores de Malilla sur, Horno de Alcedo y Vara de Quart podrán tener una anchura mínima de 3,50 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado cada 7 metros como mínimo.

-Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el Capítulo Cuarto del Título Tercero y en todo caso las indicaciones de las Fichas de características.

CAPITULO NOVENO: Zonas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 6.66.- Zonas en Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

CAPITULO DECIMO: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.

Artículo 6.67.- Ámbito.

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Artículo 6.68.- Tipos y categorías de Sistemas Generales.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

a) GRV Sistema General de Red Viaria.

GRV-1 Vías Interurbanas.

GRV-2 Vías Metropolitanas.

GRV-3 Vías Interdistritales.

b) GTR Sistema general de transporte.

GTR-1 Transporte público urbano.

GTR-2 Estación de ferrocarril. Red ferroviaria.

GTR-3 Área Portuaria.

GTR-4 Transporte interurbano.

GTR-5 Estación de intercambio.

b) GEL Sistema general de Espacios libres.

GEL-1 Parque Metropolitano.

GEL-2 Parque Urbano.

GEL-3 Parque Forestal.

GEL-4 Espacio libre de uso deportivo.

GEL-5 Jardín Histórico.

c) GEC Sistema general Educativo-cultural.

GEC Universitario.

e) GSP Sistema general de Servicios Públicos.

GSP-1 Deportivo.

GSP-2 Socio-cultural.

GSP-3 Sanitario-asistencial.

GSP-4 Administrativo-Institucional.

GSP-6 Religioso.

f) GSR Sistema general de Servicios Urbanos.

GSR-1 Bomberos.

GSR-2 Cementerio.

g) GIS Sistema general de Infraestructuras Básicas y de Servicios.

GIS-1 Abastecimiento de agua.

GIS-2 Suministro de Energía eléctrica.

GIS-3 Depuración de aguas residuales.

GIS-4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

GIS-5 Servicios centrales de telecomunicaciones.

GIS-7 Almacenamiento y transporte industrial de productos energéticos.

GIS-8 Dominio público hidráulico.

h) GFS Sistema general de Defensa y fuerzas de seguridad.

i) GLT Sistema general del Área litoral.

Artículo 6.69.- Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).

b) GTR Sistema General de Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm).

c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) para GEL-1, GEL-2 y GEL-5; Protección del medio natural (Nme) para GEL-3; Uso dotacional deportivo (Dep) para GEL-4.

d) GEC Sistema General Educativo-cultural: Uso dotacional Educativo (Ded).

e) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Uso dot. Deportivo (Dep) para GSP-1; Uso dot. Socio-cultural (Dsc) para GSP-2; Uso dot. asistencial (Das) y Sanitario (Dsa) para GSP-3; Uso dot. Administrativo (Dad) para GSP-4; Uso dot. Religioso (Dre) para GSP-6.

f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr) para GSR-1; Uso de Cementerio (Dce) para GSR-2.

g) GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios: Uso dotacional de infraestructuras Din.1 para GIS-1; Din.2 para GIS-2;.....; Din.8 para GIS-8. h) GFS Sistema General de Defensa y fuerzas de seguridad: Uso dotacional (Ddf).

i) GLT Sistema General del Área Litoral: Uso de esparcimiento en el medio natural (Nes).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) GRV Sistema General de Red Viaria.

-Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

b) GTR Sistema General de Transporte.

b1) En GTR-1, GTR-2 y GTR-4:

-Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 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.

b2) En GTR-3:

-Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal vinculado a la actividad portuaria.

-Terciarios:

-Edificios y locales comerciales (Tco.3).

-Hotelero (Tho).

-Recreativos (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

-Dotacionales:

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din.1, Din.2 y Din.4).

-No obstante se tendrán en cuenta las precisiones, en cuanto al régimen de usos, establecidas en el convenio Ayuntamiento - Puerto Autónomo, suscrito en fecha 19 de mayo de 1986.

c) GEL Sistema General de Espacios Libres.

-Residencial (R).

-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).

-Aparcamiento (Par), excepto Par.1b. No obstante en GEL-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.

d) GEC Sistema General Educativo-cultural.

-Residencial (R). Excepto Residencial comunitario (Rcm) y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

-Terciarios (T), excepto: locales comerciales Tco.1a y Tco.1b; Locales de oficina (Tof), e Instalaciones recreativas (Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

-Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

-Aparcamiento (Par.2).

e) GSP Sistema General de Servicios Públicos.

-Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

-Terciarios:

-Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

-Hotelero (Tho).

-Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1, y GSP-2.

-Edificios y locales industriales (Ind).

-Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.

-Aparcamiento (Par.2).

f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos.

-Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

-Terciarios (T), excepto Tof.2.

-Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm.3).

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce) excepto en GSR-2; Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.6 en los sistemas locales SR.

g) GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios.

-Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

h) GFS Sistema General de Defensa y fuerzas de seguridad.

-Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

i) GLT Sistema General del Área Litoral.

-Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

3. 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 Sistema General.

Artículo 6.70.- Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán 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.

Artículo 6.71.- Condiciones específicas.

1. Red Viaria (GRV).

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 (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

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 (GTR):

a) En desarrollo de las previsiones del Plan General, podrán formularse Planes Especiales de Infraestructura del Transporte con el objetivo de concretar la viabilidad y las características del Sistema de Transporte público, así como estudios de viabilidad para definir el trazado definitivo de las líneas de transporte público.

b) En la zona comprendida entre la concesión de la Escuela de Deportes de la Iglesia "Benimar" y la carretera de acceso sur al puerto (en el ámbito del Área Portuaria GTR3) se establece un coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m², con destino a usos terciarios exclusivamente, a tenor de lo dispuesto en el artículo séptimo del convenio Ayuntamiento - Puerto Autónomo suscrito en fecha 19 de mayo de 1986.

3. Espacios Libres (GEL).

a) Parque metropolitano (GEL-1).

-Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,10 m²t/m²s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.

b) Parque Urbano (GEL-2).

-Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en parques de superficie igual o superior a 40.000 m², con las limitaciones señaladas en el apartado a) anterior. Igualmente se admitirán estas instalaciones en parques de superficie inferior a 40.000 m², pero con un aprovechamiento máximo de 0,05 m²t/m²s.

c) Parque Forestal (GEL-3).

-Comprende la propiedad pública del Monte de la Dehesa de El Saler en Suelo No Urbanizable.

-Se estará a las determinaciones del Plan Especial que se formule en desarrollo de lo previsto en el Decreto 89/1986 de 8 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana. En tanto no se apruebe dicho Plan Especial regirá lo establecido en las Disposiciones Transitorias de estas Normas referente al Plan Especial del Monte de la Dehesa de El Saler.

d) Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL-4).

-Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total. El aprovechamiento total no excederá de 0,10 m²t/m²s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

e) Jardín Histórico (GEL-5).

-Cualquier intervención en estos jardines deberá quedar supeditada a la no alteración de las especiales características históricas de los recintos en que se ubican y de las especies vegetales de interés que contienen.

4. Educativo-cultural Universitario (GEC).

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%. Las áreas libres de edificación se destinarán principalmente a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.

b) Coeficiente de edificabilidad neta, 2,20 m²t/m²s.

c) Número máximo de plantas: 6.

d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.

5. Servicios Públicos (GSP).

a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.

b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s (GSP-1: 1,2 m²/m²).

b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).

b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros).

c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.

6. Servicios Urbanos (GSR).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, siendo de aplicación, en cualquier caso, las condiciones señaladas para los Servicios Públicos.

7. Infraestructuras Básicas y de Servicios (GIS).

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

8. Defensa y Fuerzas de seguridad (GFS).

Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

9. Área Litoral (GLT).

a) Podrán autorizarse aquellas instalaciones permitidas por la Ley de Costas o norma equivalente.

b) En el Área Litoral de las playas de *Levante* y *Malvarrosa* se estará a las determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo.

CAPITULO UNDÉCIMO: Los Sistemas Locales.

Artículo 6.72.- Ámbito.

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafadas con este título en el Plano C.

Artículo 6.73.- Usos.

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales.

Artículo 6.74.- Tipos y categorías de Sistemas Locales.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

a) RV Sistema local de Red Viaria.

RV-4 Vía urbana.

b) TR Sistema local de transporte.

c) EL Sistema local de Espacios libres.

d) EC Sistema local Escolar.

e) SP Sistema local de Servicios Públicos.

f) SR Sistema local de Servicios Urbanos.

g) IS Sistemas locales de Infraestructuras Básicas y de Servicios.

IS-1 Abastecimiento de agua.

IS-2 Suministro de Energía eléctrica.

IS-3 Depuración de aguas residuales.

IS-4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

IS-5 Servicios de telecomunicaciones.

IS-6 Estaciones de servicio.

h) FS Sistema local de Defensa y fuerzas de seguridad.

Artículo 6.75.- Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc..), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. Todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 6.76.- Condiciones específicas.

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². Asimismo en los jardines de más de 10.000 m² se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m² construidos por cada 10.000 m² de jardín o fracción superior a 5.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.

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 a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

3. Escolar (EC). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación: 30%

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m²t/m²s

c) Número máximo de plantas: 5

d) El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como

mínimo, un estándar resultante de 0,70 m² de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.

e) Se exceptúan de las condiciones de los párrafos a), b) y c) anteriores aquellos equipamientos escolares cuyas condiciones de edificabilidad y de ocupación se señalan expresamente en el Plano C.

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

SP-1 Deportivo.

SP-2 Socio-cultural.

SP-3 Sanitario-asistencial.

SP-4 Administrativo-Institucional.

SP-5 Mercado.

SP-6 Religioso.

No obstante los suelos calificados por el Plan General como Servicios públicos de dominio y uso privado (SP*) que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan sean propiedad del Arzobispado de Valencia o sustenten en dicha fecha edificios destinados al culto quedarán vinculados a dicho uso.

Los Servicios 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 70%.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s.
- c) Número máximo de plantas: 6.
- d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.

Artículo 6.77.- Usos provisionales.

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos, Servicios urbanos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

CAPITULO DUODÉCIMO: Suelo dotacional de dominio y uso privado.

Artículo 6.78.- Suelo dotacional de dominio y uso privado.

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. 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 medio previstos en derecho.

2. Les serán 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. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías G/SP-1, G/SP-2, G/SP-3, G/SP-4 y G/SP-6, y en vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.

TITULO SEPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO PRIMERO: Introducción.

Artículo 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.

CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos.

Sección primera: Según su adecuación.

Artículo 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.
- 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.
- 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 con 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 conforme al régimen determinado por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Sección segunda: Según su naturaleza.

Artículo 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.

Artículo 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.

b) *Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)*: en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) *Uso Residencial Comunitario (Rcm)*: edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.

Artículo 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* y aquellas *calificadas* que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

-Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).

-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 12 metros (Tco.1b).

-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 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas (Tco.1c).

b) *Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2)*:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, *no calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 40 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 construida de uso comercial superior a 12.000 m² de techo. Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuvieren *calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* no tuvieran la consideración de

incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las Ordenanzas municipales específicas. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 40 metros. Con objeto de regular la implantación de nuevos comercios alimentarios Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3, podrán redactarse Planes Especiales u Ordenanzas específicas 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.

2. *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, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).
- b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Tho.2).

3. *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.

Se distinguen los siguientes:

- a) Despachos profesionales domésticos (Tof.1): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- b) Locales de oficina (Tof.2).

4. *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 cine, 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 12,50 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 sea de 7 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 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

5. Se podrán desarrollar Planes Especiales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Artículo 7.6.- Uso Industrial (Ind).

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

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 recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

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* que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

c) *Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén* (Ind.3):

Comprende aquellas actividades industriales *calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 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 mayorista. 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 se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Cabe distinguir:

-Con superficie total no superior a 120 m² (Alm.1a).

-Con superficie total mayor de 120 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm.1b).

-Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.600 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* que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

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* que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 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 (Ded):* comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, 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 Socio-cultural (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 las 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, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) *Uso de Abastecimiento (Dab):* comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.

h) *Uso Religioso (Dre):* comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) *Uso de Servicio Urbano (Dsr):* comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios

de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) *Uso de Cementerio* (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 subestaciones 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) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7).
- h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales y lechos de lagos o lagunas que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (Din.8).

5. *Uso de Defensa y fuerzas de seguridad* (Ddf):

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

Artículo 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).

c) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

Artículo 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.

2. *Uso Ganadero* (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. *Uso Forestal* (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. *Uso Extractivo* (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

5. *Uso de Esparcimiento en el medio natural* (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. *Uso de Protección del Medio natural* (Nme):

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Artículo 7.11.- Resumen de los usos.

A continuación se relacionan 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 120 m ² .
Alm.1b	superficie mayor de 120 m ² y no superior a 600 m ² .
Alm.1c	superficie mayor de 600 m ² y no superior a 1.600 m ² .
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales.
Alm.3	Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

D

Dotacional.

Dab	Abastecimiento.
Dad	Administrativo.
Das	Asistencial.
Dce	Cementerio.
Dcm	Comunicaciones.
Ddf	Defensa y fuerzas de seguridad.
Ded	Educativo.
Del	Espacio libre.
Dep	Deportivo.
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	Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
Din.8	Dominio público hidráulico.
Dre	Religioso.
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsr	Servicio urbano.

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.
Nex	Extractivo.
Nfo	Forestal.
Nga	Ganadero.
Nme	Protección del 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.

Rcm	Residencial comunitario.
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 m2.
Tco.1b	Superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2.
Tco.1c	Superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 2.000 m2.
Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales.

Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario.
Tho	Hotelero:
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones.
Tho.2	Campamentos.
Tof Oficinas:	
Tof.1	Despachos profesionales domésticos.
Tof.2	Locales de 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.

TITULO OCTAVO: NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA (julio de 1988).

CAPITULO UNICO.

Artículo 8.1.- Del riesgo de inundación.

1. Las áreas clasificadas en el Plan General como suelo urbano e incluidas por las Normas de Coordinación dentro de las zonas con riesgo de inundación, estarán sujetas a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que precisará la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado, dependiendo del tipo de riesgo y de la posibilidad o no de su recuperación, sobre la base de las obras de defensa y protección previstas o que se pudieran prever, quedando hasta dicho momento supeditadas a las determinaciones establecidas en las citadas Normas de Coordinación (NCM 22,23,34,35,36 y 37).

2. En los sectores de suelo urbanizable afectados por riesgo de inundación, la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado en los términos definidos en el anterior apartado, serán establecidos por el Plan Parcial correspondiente. Hasta la aprobación definitiva de éstos, el régimen del suelo en dichos sectores estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a las establecidas en las Normas de Coordinación del planeamiento metropolitano (NCM 22,23,34,35,36 y 37).

3. La ejecución de los elementos de Sistema General previstos por el Plan en Suelo No Urbanizable afectado por la zonificación de riesgo de inundación de las Normas de Coordinación, requerirá la tramitación previa de un Plan Especial que, además de las preceptivas determinaciones reglamentarias, justificará su compatibilidad y adaptación a las previsiones y determinaciones que establecen las normas para las áreas inundables, así como las obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo de inundación (NCM 22,23,34,35,36 y 37).

Artículo 8.2.- Del transporte.

1. Las determinaciones establecidas por las Normas de Coordinación en materia de calificación de suelo con destino a las franjas de Reserva y Protección Ferroviaria a lo largo de las líneas existentes de FGV, se entenderán explícitamente recogidas por el Plan General en los mismos términos y con idéntico valor normativo al que se dispone en aquéllas (NCM 74 a 80).

2. En los suelos urbanos y urbanizables donde, por existir edificación consolidada a una distancia inferior a la establecida por las normas, el Plan mantenga las alineaciones,

los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan determinarán el tratamiento del entorno ferroviario para mejorar su integración en los usos urbanos y reducir los efectos de barrera (NCM 78 y 79).

Artículo 8.3.- De la infraestructura viaria.

1. La clasificación de la red viaria que, sobre la base de criterios funcionales, se establece en el Plan General se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas de Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de Reserva Viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación, se considerarán incluidas explícitamente en la Normativa del Plan General con el grado de vinculación dispuesto en aquellas (NCM 98 a 114).

3. En aquellos casos en que la aplicación de las determinaciones de las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudieran afectar a aspectos de detalle de la clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las Normas (NCM 98 a 114).

4. En aquellos sectores de suelo urbanizable no incluidos en la fecha de entrada en vigor del Plan dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, los planes parciales que los desarrollen preverán las acciones tendentes a compatibilizar la eventual implantación de algún centro de gran atracción de desplazamientos, según la calificación de las Normas de Coordinación, con las determinaciones que al respecto se regulan en las mismas. Las mencionadas determinaciones no son del caso en el suelo urbano por encontrarse la totalidad del así calificado dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, por lo que el procedimiento de adaptación de los centros existentes en la actualidad a las Normas sólo resultará de aplicación a los que, estando en Suelo No Urbanizable, no cumplen la condición de alta accesibilidad en transporte público (NCM 115 a 120 y 125).

5. Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable industrial contendrán un estudio de accesos, tanto para vehículos pesados como para los empleados de las futuras industrias, que garantice el exacto cumplimiento de las disposiciones establecidas al respecto por las Normas de Coordinación. En particular, se atenderá al cumplimiento de la expresa prohibición de que, en ningún caso, los recorridos de los vehículos pesados puedan apoyarse en vías urbanas, así como que los promotores de dichos sectores asuman la totalidad del coste de acondicionamiento de los accesos, incluyendo la ejecución de los tramos privados de nueva creación que resulten necesarios y el acondicionamiento de los tramos de la Red Básica y de las Redes Municipales a utilizar. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el planeamiento de estos sectores se complementarán con un proyecto adicional de accesos que requerirá la expresa aprobación del Ayuntamiento (NCM 130 a 139).

6. Los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable residencial no contiguos al suelo urbano, así como los contiguos al mismo cuyo uso actual sea la segunda residencia, incluirán un estudio en el que se indicarán los recorridos a efectuar por los vehículos que accedan a los mismos. Dichos recorridos podrán apoyarse en elementos de la red local metropolitana y de la red municipal, y en el caso que incluyan vías urbanas deberán asegurar la preservación de sus actuales niveles de funcionalidad y seguridad vial. La ejecución de los accesos necesarios corresponderá a los promotores del Plan Parcial, dado su carácter de obra de urbanización (NCM 145 a 152).

Artículo 8.4.- Del Paisaje.

Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas a los Planes Generales por las Normas 40 a 48 de las NCM, se redactará, en desarrollo del presente Plan General, un Plan Especial de Protección del Paisaje, con las determinaciones exigidas en la

Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las NCM. Por su carácter, este Plan Especial podrá, en su caso, adoptar la figura de Norma Complementaria.

No será preciso redactar este Plan Especial si por parte del Consell Metropolità de L'Horta se redactase un instrumento de planeamiento de contenido equivalente para la totalidad del ámbito metropolitano, tal como recomienda la Memoria Justificativa del presente Plan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

D.T. Primera.-Las licencias que se soliciten para aprovechar en su totalidad el volumen permitido por el presente Plan, mediante proyectos de sobreelevación o ampliación de edificios construidos durante su tramitación, se regirán por las Normas y Ordenanzas de la edificación del planeamiento anterior en cuanto a condiciones higiénicas y funcionales de la edificación y en cuanto a voladizos y patios de luces, siempre que la licencia de la edificación objeto de reforma hubiese sido solicitada o concedida con posterioridad a la fecha de la suspensión cautelar de licencias adoptada con motivo de la exposición al público del Avance de este Plan. No obstante el peticionario podrá acogerse a las nuevas ordenanzas de edificación si fueran de su interés. Esta norma será de aplicación con relación a las solicitudes que se insten durante los dos años siguientes a la fecha de la aprobación definitiva del presente Plan.

D.T. Segunda. -El Plan Especial de Reforma Interior de la Pedanía de Carpesa, el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del P.P. 4-bis, el Plan Parcial del Polígono Industrial Vara de Quart, el Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia, así como los Estudios de Detalle y modificaciones puntuales de Plan que se delimitan, gráficamente, en los planos de la presente revisión, con la leyenda "Ámbito de Planeamiento Asumido", se seguirán ejecutando conforme a sus determinaciones; no obstante, su eventual modificación estará sujeta al mismo régimen previsto para los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo.

D.T. Tercera.-En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme al artículo 49 de la Ley del Suelo, según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

D.T. Cuarta.-Seguirá en vigor el Plan Especial del Jardín del Turia aprobado en fecha 11 de octubre de 1984. Su eventual modificación, en desarrollo de este Plan, se efectuará, en su caso, por los mismos trámites que dieron lugar a su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley del Suelo. En ningún caso tales eventuales modificaciones de Plan Especial podrán desnaturalizar el carácter de Parque Metropolitano GEL-1 establecido en este Plan.

D.T. Quinta.-Hasta tanto se aprueben los Planes Especiales de Protección previstos en el artículo 6.7 de estas Normas y conforme al artículo 19 del vigente Reglamento de Planeamiento, se establece el siguiente régimen transitorio para la subzona CHP-1:

a) Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos de los Planes Especiales de Protección aprobados por el Ayuntamiento para los cinco barrios de Ciutat Vella:

-Planos de Ordenación, Protección y Régimen del Suelo.

-Ordenanzas.

-Catálogos.

b) En todo lo no previsto en dichos documentos se aplicarán las determinaciones generales del presente Plan, debiéndose seguir, en cualquier caso, las previsiones del Programa de Actuación del mismo.

c) La vigencia de dichas determinaciones se entenderá sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras que, conforme a la Ley de Patrimonio Histórico, correspondan a las autoridades competentes por razón de la materia.

d) No será de aplicación la limitación de usos terciarios sobre plantas superiores a la baja establecida en los Planes Especiales de Protección anteriormente aprobados para esta Subzona sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la edificación y Ordenanzas Particulares de aplicación del presente Plan y/o de lo que al respecto establezcan los nuevos Planes Especiales de Protección.

e) En cuanto a la dotación de aparcamientos (artículo 6.13) se estará transitoriamente, en tanto no se aprueben los Planes Especiales, a la normativa vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

f) Se asimila la calificación de "cine y teatro", en el ámbito de los Planes Especiales de Protección del centro histórico a la calificación urbanística de la subzona TER-3 en lo concerniente al régimen de usos.

g) En el "Área de Diseño Urbano" del antiguo hospital determinada por el Plan Especial de Protección del barrio de Velluters, se elimina la dotación escolar prevista y en su lugar se define, con una ocupación de suelo de 1.600 metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 7.000 metros cuadrados de techo, un Servicio Público vinculado a la administración (SP-4). Se permite asimismo 11.500 metros cuadrados de superficie construida bajo rasante para aparcamiento subterráneo con reserva de espacio libre público en superficie. La ordenación pormenorizada del área se desarrollará mediante Estudio de Detalle.

h) Se elimina la calificación de "EGB" para edificios existentes en los cuales éste tipo de dotaciones, por indicación expresa de los Planes de Protección, ocupen tan sólo parcialmente dichos edificios.

i) Se califica como Sistema General de Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4) tanto a la totalidad de la parcela ocupada por el Palacio de Benicarló como a las parcelas colindantes sitas en las calles De la Unión nº 2 y 4 y Salvador nº 13 a 19, eliminando además las protecciones definidas para los edificios sitos en las calles De la Unión nº 2 y Salvador nº 13 y 15, con el objeto de permitir que se plantee de forma unitaria la ampliación de Las Cortes Valencianas. Además se califica de GSP-4 el Palau de Cervelló, de GSP-2 el Teatro Principal, de SP la parcela sita en la calle Colón nº 32 (propiedad de la Generalitat Valenciana), y de TER-3 la "Llotjeta" del Mercado Central.

D.T. Sexta.-Las determinaciones sustantivas (Normas, planos de ordenación, y catálogos de especies protegidas) del Plan Especial del Monte de la Dehesa del Saler seguirán en vigor en aquellos aspectos que no se opongan a lo expresamente establecido por el presente Plan, hasta tanto se dicte un nuevo Plan Especial en desarrollo de lo previsto en el Decreto 89/86 de la Generalidad Valenciana.

D.T. Séptima.- En los restantes ámbitos de planeamiento de desarrollo objeto de Plan Especial de Protección, el instrumento correspondiente podrá complementar las previsiones del Catálogo de protección del presente Plan, con relación al área afectada, dado el carácter transitorio de los contenidos de dicho Catálogo con relación a esa área. La edificación, en estas áreas y hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial se regulará conforme a lo previsto en el artículo 2.16.

D.T. Octava.-Las Unidades de Actuación que estuviesen delimitadas en Planes Especiales de Reforma Interior, en Suelo Urbano clasificado como tal por este Plan General, y cuya ordenación de usos y volúmenes fuera compatible con el mismo podrán seguir ejecutándose conforme a su delimitación originaria, siempre que hubiera recaído acuerdo de aprobación inicial del sistema de actuación correspondiente o se hubiese presentado proyecto de compensación o de reparcelación voluntaria, en condiciones de ser aprobado, antes de la entrada en vigor del presente Plan. Las edificaciones que se construyan dentro de su perímetro se registrarán, en cuanto a voladizos y patios de luces, por

las determinaciones del planeamiento anterior siempre que en el plazo de los cuatro años siguientes a la aprobación definitiva del presente Plan se hubiesen solicitado las correspondientes licencias de edificación. Dicho régimen será igualmente de aplicación a las solicitudes de licencia de edificación realizadas en ejecución de convenios urbanísticos formalizados con el Ayuntamiento de Valencia con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

Como Anexo a las presentes Normas se señalan Unidades de Actuación, delimitadas por el planeamiento anterior, que quedan asumidas por el Plan General; así como aquellas otras, que en los términos previstos por el artículo 3.14 de estas Normas, se delimitan por el presente Plan.

D.T. Novena.-En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) *Fuera de Ordenación adjetivo*: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 60.2 de la Ley del suelo.

Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado c) en desarrollo de lo previsto por el artículo 61 de la Ley del Suelo.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

-Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

-Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el artículo 183 de la Ley del Suelo. Si la obra comportara coste superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

-Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

-Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

-Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

-Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.

-Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

-Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

-Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

e) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

f) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

g) Usos fuera de ordenación:

-Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

-Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

-Tco.1.c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos.

-Tco.2. y Tco.3.: Exigiendo la reserva en su totalidad.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos, salvo que se trate del supuesto regulado en la Disposición Transitoria Primera.

DISPOSICION DEROGATORIA.

Queda derogado en el ámbito de este término municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur y aprobado por Decreto de 30 de junio de 1.966, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º y Disposición Transitoria 2ª, 2 de la Ley 5/86 de 19 de noviembre de la Generalitat Valenciana. Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan Comarcal sin perjuicio de que, en ciertos casos, algunas de sus determinaciones sustantivas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las disposiciones transitorias de esta Normativa.

Valencia, mayo de 1991.

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Escribano Beltrán.

Arquitecto Director.