

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de la homologación global del Plan General de Silla.

ANUNCIO

Expediente: 2002.0646 FB/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Silla referido al plan general, se informa lo siguiente:

Antecedentes de hecho

Primero.—El presente proyecto se sometió a información pública por plazo de un mes, por acuerdo del pleno municipal de fecha 29 de octubre de 2002, anunciándose en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», de fecha 6 de noviembre de 2002, y en el periódico «Levante», de fecha 4 de noviembre de 2002.

En dicho período de información pública se presentaron 16 alegaciones.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 25 de febrero de 2003, acordó aprobar provisionalmente el plan general remitiéndolo para su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Segundo.—Silla cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de octubre de 1992.

La presente homologación global superó la fase administrativa de concierto previo mediante informe emitido por el director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de julio de 2002.

Asimismo se emitió informe previo favorable por parte del director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio en fecha 28 de enero de 2003.

Tercero.—El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, anexos, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión, catálogo municipal de bienes y espacios protegidos, planos de información y de ordenación.

Cuarto.—El objeto del proyecto es la homologación global del plan general vigente en la actualidad.

Durante el período de vigencia de dicho plan se ha desarrollado gran parte de los sectores del suelo urbanizable (programado y no programado), así como las unidades de ejecución previstas en el mismo.

Justificación de la necesidad de plantear una homologación global: Contra el acuerdo de aprobación definitiva del plan general vigente se presentaron diversos recursos. Sobre ellos cabe hacer mención especial a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que recayó sobre el recurso 1.527/93. Dicha sentencia anulaba determinados preceptos del PGOU, concretamente las disposiciones transitorias que hacían referencia a la obligatoriedad de ceder gratuitamente suelo para dotaciones públicas.

Esta sentencia ha dificultado la obtención de suelo para dotaciones públicas, especialmente las situadas en el suelo urbano industrial, concretamente el equipamiento y la zona verde del Pou de Godofredo.

Asimismo el PGOU tenía previsto un gran parque urbano, El Parque de Les Eres, cuya cesión venía imputada a los diferentes sectores de suelo urbanizable, así como a las unidades de ejecución del suelo urbano y a las transferencias de aprovechamientos producidas en cada nueva licencia de obras solicitada en suelo urbano residencial e industrial.

De forma semejante a las dotaciones del Pou de Godofredo, en este parque, tras la sentencia referida, han quedado paralizadas las cesiones que se formalizaban para cada licencia de obras en la zona industrial.

Como consecuencia de todo ello se necesitaba arbitrar nuevos mecanismos de gestión que posibiliten la obtención gratuita a favor de la Administración de las dotaciones mencionadas.

—La problemática de las inundaciones por aguas pluviales:

Otro problema que se ha observado con el paso del tiempo son las inundaciones y la falta de previsión detallada de las obras de canalización de aguas pluviales tras la ejecución de la variante de la CN-332 y la CN-340 y de su enlace con el By-Pass, así como de la ejecución por parte de Renfe de la ampliación de la explanada de contenedores.

De hecho, en este sentido se iniciaron en octubre del año 1993 estudios tendentes a buscar soluciones al desvío y canalización de las citadas aguas pluviales.

Por otro lado, se incorporan las conclusiones de los estudios de drenaje de las aguas pluviales realizados por el Ayuntamiento y la COPUT tras las inundaciones producidas en el año 92 y tras la construcción de las variantes de la CN-332 y la CN-340.

Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Júcar redactó en 1995 un proyecto de actuaciones para la reducción de riesgos de inundaciones en los barrancos menores de los afluentes de La Albufera, donde se prevé el desvío y la canalización del barranco de Tafarra desde la autovía hasta La Albufera, aunque no está decidida su ejecución.

Además, existe un proyecto de colectores y bases de regulación del sector norte del municipio que sería complementario de esas obras supramunicipales.

Como necesidad prioritaria se indica la de permeabilizar el paso de la línea ferroviaria, así como de la antigua carretera CN-332.

—Conclusión:

Se plantea como consecuencia de todo ello una homologación global del PGOU vigente ya que no se modifica el modelo territorial definido, que además del aspecto de la gestión antes mencionado viene a resolver además otros problemas de menor importancia como son los siguientes:

—Problemas de ajuste de alineaciones en determinados viales del centro histórico y de supresión de sobrantes de vía pública en la zona industrial.

—Viabilizar la ampliación del actual equipamiento RDS-2.5* musical, calificando de equipamiento la parcela anexa al mismo.

—Modificar la actual calificación urbanística de la antigua cooperativa, adecuándola a los usos actuales.

—Elaborar un texto refundido de las normas urbanísticas del PGOU que incorpore todas las modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha, así como la referencia a la gestión prevista en la presente homologación global.

—Refundir toda la documentación gráfica del PGOU vigente con un nuevo levantamiento topográfico actualizado y en soporte informático.

—Se delimitan tres nuevas unidades de ejecución que configuran cada una de ellas un área de reparto distinta, con la intención de resolver problemas de conectividad viaria, de terminación de fachada a la autovía y para completar fachadas al parque de la estación.

—Se completa la división de todo el suelo urbano industrial en diferentes unidades de ejecución de forma que se equidistribuyan las cuotas de urbanización de forma similar entre todas las unidades de ejecución ya desarrolladas.

—Se modifican ligeramente los sectores de suelo urbanizable El Rajolar y El Silvestre para hacer viable la cesión de la totalidad de las dotaciones del Pou de Godofredo así como las bases de regulación para el desagüe de las aguas pluviales.

—Se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable terciario para El Parque de les Eres.

El conjunto de estos aspectos no supone a criterio municipal elemento suficiente para la revisión del PGOU mas teniendo en cuenta el artículo 4.4 de las NN.UU. del PGOU vigente que define y concreta

los factores a considerar para la revisión del planeamiento consistiendo en «la adopción de nuevos criterios respecto de las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio consecuencia de la adopción de un nuevo modelo territorial».

En definitiva, se trata de utilizar la adecuación a la LRAU del PGOU vigente para resolver los problemas fundamentalmente de gestión y de inundabilidad planteados en el desarrollo del mismo aprovechando los mecanismos que la ley prevé, todo ello sin alterar el actual modelo territorial.

De esa manera, se desarrollarán todas sus previsiones de crecimiento residencial e industrial y de construcción de las grandes dotaciones públicas.

Quinto.—Aspectos incorporados tras el concierto previo.

— Conforme lo indicado por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento se señala la zona de dominio público de las infraestructuras viarias, no se prevé ningún nuevo acceso a la autovía y se mantienen como SNU de la bolsa situada al este de la curva de la autovía.

— Se incorporan los requerimientos de la Unidad de Inspección del Patrimonio Artístico de la Dirección Territorial de Cultura, reformándose las fichas de los elementos protegidos diferenciando claramente entre el BIC de la torre musulmana y los bienes de relevancia local, incorporando también todos los ámbitos de los yacimientos arqueológicos incluyendo propuesta de delimitación del ámbito del plan especial del entorno del BIC de la Torre Musulmana.

— Se ha diferenciado claramente entre los sectores que están en fase de tramitación de aquellos otros que se redelimitan y para los cuales se calculan los aprovechamientos tipo.

Así, el sector SUZI-6 Camí de l'Algudor –antiguo NPI-6– está en trámite y es totalmente independiente del SUZR-6 El Silvestre –antiguo NPR-6– que se redelimita.

— En suelo urbano se establecen 3 áreas de reparto correspondientes a Centro Histórico –AR1–, Ensanche –AR2– y zonas industriales –AR3–, además de otras dos áreas de reparto correspondientes a las dotaciones públicas de red primaria a obtener –AR4 Parc de les Eres y AR5 Pou de Godofredo–.

Además, cada una de las unidades de ejecución pendiente de desarrollar en suelo urbano –Centro Histórico y Ensanche– constituyen un área de reparto.

En el suelo urbano industrial se mantiene una unidad de ejecución del PGOU vigente Marges de l'Autovía y se delimitan 4 nuevas unidades –Espioca 2, Shark, Molí Magalló Industrial y La Follola– que pretenden ceder viales afectados y redistribuir cuotas de urbanización de forma similar a las establecidas en las cédulas de urbanización de las unidades de ejecución Séquia del Xúquer y Espioca 1.

— Se han incorporado los requerimientos tanto de la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT como de la Dirección General de Transportes de la misma Conselleria.

— Se han incorporado los requerimientos del informe de medio ambiente.

Otros aspectos introducidos:

— En los suelos urbanizables que están pendientes de desarrollo, El Rajolar y El Silvestre, se ha previsto un aumento de edificabilidad que permite cumplir los estándares legales del Decreto 21/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y mantener la similitud de los aprovechamientos tipo de los sectores de este tipo de suelo.

— Por otro lado, los estudios de drenaje de aguas pluviales implican la necesidad de priorizar determinados sectores –en concreto, el de L'Alter, cruzando la vía y conectando con los colectores existentes en la cara norte de la ronda, y los sectores Camí Vell d'Alcàsser, Hort del Papa y El Rajolar, que construirán solidariamente el colector que por el límite sur de la ronda cruza el ferrocarril y conecta con la red de la UE-2 de L'Alteró hasta las bases de regulación– que necesariamente se deben urbanizar, condicionando la secuencia de la urbanización para completar la red de drenaje prevista.

— Se incluye el trazado aprobado del AVE incluyéndose en los planos correspondientes.

— Se ha optado por considerar como suelo urbano aquellos suelos urbanizables que disponen de planes parciales aprobados con programa o sin él y/o modificaciones puntuales aprobadas.

— No se modifica la clasificación del suelo incluyéndose únicamente las reclasificaciones de SNU aprobadas por modificaciones puntuales del plan o en trámite de aprobación.

— Se ha adaptado la zonificación del plan general al Reglamento de Zonas sin modificar ningún parámetro de uso, ocupación o edificatorio de las normas urbanísticas vigentes.

— La ordenación del SNU no se modifica, pero como el PGOU vigente se tramitó simultáneamente a la Ley 4/92, en él no se incorporaron sus previsiones, por lo que en esta homologación se incorporan las zonificaciones a efectos de nomenclatura de dicha ley pero sin modificar ningún parámetro urbanístico ni de la normativa aplicable.

— Se han grafiado las afecciones de los distintos bienes de dominio público supramunicipal que se ubican en el término municipal.

Sexto.—Informes sectoriales.

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, al Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial y a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, a la Dirección General de Recursos Hidráulicos de la COPUT, a la Unidad de Inspección de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, a la Conselleria de Educación, a la Conselleria de Sanidad y al Consejo Directivo del Parque Natural de La Albufera.

En fecha 18 de diciembre de 2002 se recibe informe de la Junta Rectora Parque Natural de La Albufera de la Conselleria de Medio Ambiente en el sentido de que, según el acuerdo de 17 de abril de 2000, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la forma de aplicación de las medidas cautelares en el ámbito del Parque Natural de La Albufera, durante la tramitación del plan rector y uso y gestión, «...se establece la suspensión cautelar de los planes urbanísticos en tramitación en lo que afecten al ámbito territorial del parque natural».

En fecha 14 de febrero de 2003 se recibe informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento donde se ratifica el informe favorable elaborado en fecha 17 de julio de 2002 donde se indicaban los siguientes aspectos:

— Deberá clasificarse como suelo no urbanizable el suelo situado en el p.k. 275,700 de la N-332, en su margen derecha.

— Se deberá excluir de cualquier clasificación la zona de dominio público de la Red de Carreteras del Estado –8 m medidos a partir de la arista exterior de la explanación, en ambas márgenes de las autovías N-332 y N-340–.

— No se autorizarán nuevos accesos a la Red de Carreteras del Estado, salvo los existentes.

— Se solicitará informe respecto del trazado del AVE al GIF y a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

En fecha 4 de febrero de 2003 se recibe informe favorable en cuanto a las competencias en materia educativa de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación.

En fecha 3 de febrero de 2003 se emite informe por parte de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento donde se indica que se deberá solicitar informe al GIF respecto de la línea de alta velocidad Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana-Murcia, tramo Madrid-Albacete-Valencia, subtramo Benifaió-Valencia. Asimismo, se deberá solicitar informe a la empresa Renfe a los efectos del cumplimiento de la normativa vigente respecto de la línea férrea donde esta empresa es empresa explotadora.

En fecha 25 de marzo de 2003 se recibe informe de Renfe donde se indica que no se observan incompatibilidades con las disposiciones de la legislación sectorial vigente en materia de policía de ferrocarriles.

En fecha 9 de diciembre de 2002 se emite informe por parte del GIF donde se indican las siguientes conclusiones:

— Respecto del suelo urbano y urbanizable no cabe hacer ningún comentario, pues no afecta al trazado de la línea de alta velocidad.

— Se debe reflejar la franja de reserva para la línea de alta velocidad, dado que se encuentra aprobado el proyecto constructivo del tramo

Picassent-Alcàsser, que contiene el trazado que pasa por el término municipal de Silla y para el que se ha iniciado el expediente expropiatorio.

En fecha 7 de enero de 2003 se recibe informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT de carácter favorable.

En fecha 30 de diciembre de 2002 se recibe informe de la Conselleria de Bienestar Social comunicándose que no existe objeción alguna.

En fecha 14 de enero de 2003 se emite informe por parte del jefe del Servicio de Parques Naturales de la Conselleria de Medio Ambiente en el sentido de que la aplicación de las medidas cautelares en el ámbito del Parque Natural de La Albufera, concretada en el acuerdo de 1 de abril de 2000 del Gobierno Valenciano, indica que durante la tramitación del plan rector de uso y gestión se establece la suspensión cautelar de los planes urbanísticos en tramitación en lo que afecten al ámbito territorial del parque natural.

Se emite, en fecha 28 de enero de 2003, informe de la Dirección General de Transportes de la COPUT de carácter favorable teniendo en cuenta la necesidad de informe favorable de los organismos correspondientes con competencia en el AVE, el respeto de las zonas de policía ferroviaria en suelos urbanos y urbanizables y la viabilidad de la ejecución de los cruces de la línea ferroviaria a distinto nivel a cargo de los suelos urbanizables.

En fecha 9 de abril se reitera el informe anterior.

En fecha 4 de marzo de 2003 se emite informe por parte de la División de Recursos Hidráulicos de la COPUT indicando que en materia de defensa contra avenidas se informa favorablemente y en materia de depuración de aguas residuales se indica que para el desarrollo de los suelos urbanizables se deberá solicitar previamente su conexión a la entidad de saneamiento, que establecerá las correspondientes condiciones técnicas y económicas.

En fecha 10 de abril de 2003 se emite informe por la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia.

En fecha 15 de abril se emite nuevo informe de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia estableciéndose que los catálogos se informarán con carácter vinculante en lo correspondiente a la inclusión y exclusión de bienes de relevancia local y su régimen de protección por la Conselleria de Cultura y Educación.

Se emite dictamen favorable del municipio de Almussafes en fecha 3 de enero de 2003.

Por otro lado, se informa por parte del arquitecto municipal de Beniparrell donde se incide sobre algunos aspectos relativos a zonas de borde entre ambos municipios y sobre el barranco de Picassent, donde se estima necesario que se señale la zona de servidumbre correspondiente.

Séptimo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa, según lo preceptuado en los artículos 58 y 59 del RPCV y en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero.—Respecto a la valoración del plan cabe hacer las siguientes apreciaciones:

- Se considera adecuada la elección de la homologación global toda vez que se trata de la subsanación y mejora de la gestión del planeamiento vigente utilizando soluciones que la LRAU establece para la obtención con cargo a los sectores urbanizables de las dotaciones públicas estructurantes del territorio —La red primaria—, sin que hayan aparecido circunstancias demográficas, económicas o sociales imprevistas que altere sustancialmente la ordenación prevista ni se considere ésta absolutamente desarrollada toda vez que se encuentran en desarrollo varios de los sectores previstos e incluso queda alguno por desarrollar.

- Respecto del cumplimiento del estándar de parque público se establece un cálculo de techo poblacional de 24.807 habitantes respecto a los 25.060 del PGOU vigente, utilizándose para el cómputo el parque público denominado Parque de les Eres, que dispone de 128.620 m², así como el del Pou de Godofredo, que dispone de 31.492 m², lo que hace un total de 160.112 m², suponiendo un estándar de 6,45 m²/hab., que supone un aumento respecto del PGOU vigente que era de 5,15 m²/hab., cumpliéndose el estándar del artículo 17.2 de la LRAU.

- Suelo no urbanizable:

La calificación actual como suelo no urbanizable de protección del medio rústico de la práctica totalidad del término municipal y el hecho de que la normativa para este suelo no establezca un régimen de especial protección han hecho conveniente que se incluya en esta homologación como suelo no urbanizable común, considerándose como de especial protección el ámbito del Parque Natural de La Albufera y una franja paralela a su delimitación calificada como zona de protección del parque natural.

Por otro lado, existe una pequeña zona calificada de recuperación paisajística con las condiciones incluidas en la Ley 4/92.

Se ha tenido en cuenta el plan rector de uso y gestión del parque (PRUG) que está en tramitación, no modifica la delimitación del ámbito que se incluye en el plan especial del parque natural, incluyéndose una zonificación interior en el parque que incluye áreas de reserva, áreas de uso restringido, de actuaciones preferentes (Ullals), de equipamientos y servicios —instalación deportiva Del Saladar y otras instalaciones para el actual campo de tiro y áreas de uso agrícola (D'Arrossar y D'Horta).

Se incluyen en el suelo no urbanizable común las localizaciones actuales de actividades que necesariamente han de tramitar las declaraciones de interés comunitario correspondientes para regularizarlas.

Toda vez que se ha procedido a desproteger buena parte del suelo no urbanizable actualmente existente, se incluyen en las normas urbanísticas, concretamente en su artículo 4.8, unos criterios a cumplir por cualquier reclasificación de suelo no urbanizable común que se pudiera producir en el municipio, teniendo presente que las nuevas actuaciones en este tipo de suelo sólo serán admisibles cuando el grado de desarrollo de lo existente sea muy elevado y cuando haya pasado un tiempo prudencial —3 años— desde la aprobación definitiva de la homologación global objeto de este informe, puesto que si eso no es así se desvirtuaría el modelo territorial planteado.

- Riesgo de inundaciones:

En lo que respecta al riesgo de inundaciones, se desarrolló un proyecto de evacuación de la zona norte del término municipal y todos los desarrollos de los suelos urbanizables han tenido en cuenta los parámetros (canalizaciones, cotas de desagüe, etc.), y los colectores previstos en él, habiendo desarrollado en cada caso un sistema separativo de aguas residuales.

Estas actuaciones no resuelven totalmente el riesgo de inundación de las zonas industriales de la zona norte y oeste del casco urbano, debiéndose completar con actuaciones supramunicipales que escapen a la capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento.

El documento de homologación plantea la clasificación de las bases de regulación del sector norte de la población como red primaria de dotaciones públicas, incluyendo su superficie a efectos de cesión gratuita como adscrita dentro del área de reparto de El Rajolar.

Por otro lado, la reciente aprobación del Patricova obliga a incluir la referencia obligada a las actuaciones incluidas en este documento. Concretamente, en el municipio de Silla, se incluye la actuación denominada VC23 «Diseño de encauzamiento integral del barranco de Silla», que incluye a los afluentes Hortolá y Tafarra, cuyo proyecto está redactado ya por la Confederación Hidrográfica del Júcar y cuyo objetivo es incrementar la capacidad de desagüe actual protegiendo las áreas urbanas e industriales de posibles inundaciones, para lo cual se solucionan puntos críticos en infraestructuras viarias y se recuperan tramos de cauces desaparecidos.

- Gestión:

Se fundamenta en las siguientes reglas generales:

Suelo urbano:

—Todas las U.E. delimitadas por el PGOU o desarrolladas a través de PDAI o PRI que se han ejecutado o están en fase de ejecución

que ya han materializado sus aprovechamientos subjetivos no se modifican, constituyendo cada una un área de reparto.

—Las nuevas U.E. constituirán cada una de ellas un área de reparto, manteniendo la proporcionalidad de aprovechamientos entre ellas.

—Suelo urbano:

Se plantea en suelo urbano un área de reparto para la Zona de Centro Histórico, otra para la Zona de Ensanche y otra para las zonas industriales.

En todas ellas se calcula el aprovechamiento potencial de los suelos vacantes por edificar sumándole un 10 por ciento del mismo en las zonas residenciales y un 15 por ciento en la industrial, ambos valores en concepto de los aprovechamientos de los solares ya consolidados, todo ello para conseguir las cesiones de las dotaciones públicas aún no obtenidas por el Ayuntamiento, estableciendo así un coeficiente de cesión para el conjunto de los propietarios de cada área.

En el Zona Centro Histórico se delimita una única unidad de ejecución, en la Zona de Ensanche dos unidades que constituyen un área de reparto cada una de ellas.

En la Zona Industrial se delimitan un total de 8 unidades de ejecución que conforman ámbitos de redistribución de cargas de urbanización puesto que los aprovechamientos están ya consolidados, que pasamos a comentar:

—La U.E. Espioca, la U.E. Molí de Magalló Industrial y la U.E. La Fillola, donde se urbanizará, se redistribuirán cuotas de urbanización y se cederán viales para que las parcelas adquieran la condición de solar.

—La U.E. Marges Autovía, la U.E. Shark y la U.E. El Productor (VI.B) que completarán las cesiones obligatorias de viales y zonas verdes, la urbanización de la fachada a la autovía y la conexión con los sectores confrontados.

—La U.E. Beniparrell 2 que completará la urbanización entre la autovía y la zona industrial de Beniparrell.

—La U.E. L'Hort del Papa se mantiene al estar delimitada mediante un PRI y con PAI adjudicado.

Suelo urbanizable:

En suelo urbanizable se establecen tres áreas de reparto, una por cada sector pendiente de desarrollo.

Se establece un aumento de edificabilidad que en los dos sectores residenciales se cifra en un IEB de 1 m²/m²s de forma que se le impute la cesión obligatoria de la red primaria adscrita a los mismos del Pou de Godofredo y de las bases de regulación —infraestructura necesaria para el desarrollo de la red de saneamiento general de aguas pluviales del municipio—.

El tercer sector es terciario.

En todos ellos se obtiene un aprovechamiento tipo muy similar coincidente con el establecido por el PGOU vigente para los sectores urbanizables programados, ahora bien, para obtener ese aprovechamiento tipo se han utilizado coeficientes correctores de uso y tipología o en aquellas áreas de reparto con tipología similar dicho coeficiente se refiere a la disminución del valor urbanístico de los terrenos por las mayores cargas de indemnizaciones a edificaciones existentes en los distintos ámbitos.

• Red primaria:

Es la misma existente en el PGOU vigente con las siguientes modificaciones justificadas:

—La inclusión de las dotaciones del Pou de Godofredo, dada su importancia por su tamaño y situación dentro de la población, así como por la necesidad de solventar los problemas de obtención consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo.

—La inclusión en esta red primaria de las bases de regulación dada su importancia estratégica para el drenaje de toda la zona norte del municipio.

—Se incluye el trazado escogido por el Ministerio de Fomento para el AVE.

Todo lo anterior obliga a concluir que la redacción del documento de homologación global queda suficientemente justificada y que sus determinaciones en este estadio inicial se consideran aceptables desde el punto de vista urbanístico, debiendo en posteriores fases de la redacción incorporar los aspectos reseñados con anterioridad.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, acuerda: aprobar definitivamente la homologación global del Plan General de Silla, salvo en el ámbito del Parque Natural de La Albufera, donde se mantiene la suspensión cautelar hasta en tanto se apruebe el plan rector de uso y gestión de dicho parque.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de su publicación.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Homologación global modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Silla

Normas urbanísticas

Título preliminar.—Naturaleza, ámbito, vigencia y publicidad.

Título primero.—De la división urbanística del territorio. El régimen general del suelo.

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Capítulo segundo.—Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Sección primera.—Introducción.

Sección segunda.—Licencias urbanísticas.

Sección tercera.—Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

Sección cuarta.—Información urbanística.

Título segundo.—De los instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Capítulo primero.—Principios generales.

Capítulo segundo.—Instrumentos de ordenación.

Capítulo tercero.—Condiciones de desarrollo en suelo urbanizable.

Título tercero.—De la ejecución del planeamiento.

Capítulo primero.—Régimen de ejecución del planeamiento.

Capítulo segundo.—Condición jurídica de solar.

Capítulo tercero.—Conservación de la edificación.

Sección primera.—El deber normal de conservación.

Sección segunda.—Contenido normativo del catálogo de protección.

Sección tercera.—De la ruina de los edificios.

Título cuarto.—Régimen del suelo no urbanizable.

Capítulo único.—Determinaciones de carácter general.

Título quinto.—Ordenanzas generales de la edificación.

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Capítulo segundo.—Condiciones de la parcela.

Sección primera.—Dimensiones de la parcela.

Sección segunda.—Condiciones de emplazamiento de la parcela.

Sección tercera.—Condiciones de ocupación de la parcela.

Sección cuarta.—Aprovechamiento sobre la parcela.

Capítulo tercero.—Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección primera.—De la medición de la altura y sus plantas.

Sección segunda.—De la construcción bajo rasante.

Sección tercera.—De la construcción sobre la altura de cornisa.

Sección cuarta.—De los salientes o volados (vuelos) y entrantes.

Sección quinta.—De la estética de los edificios.

Capítulo cuarto.—Condiciones funcionales de la edificación.
 Sección primera.—Condiciones de habitabilidad de los edificios.
 Sección segunda.—Condiciones de seguridad y sus instalaciones.
 Sección tercera.—Condiciones ambientales.
 Capítulo quinto.—De los locales de aparcamiento de vehículos.
 Sección primera.—Condiciones básicas.
 Sección segunda.—Dotación mínima de aparcamientos.
 Sección tercera.—Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.
 Título sexto.—Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.
 Capítulo primero.—División del territorio en zonas.
 Capítulo segundo.—Zona de Centro Histórico (ZCH).
 Capítulo tercero.—Zona de Ensanche de Casco (ZEC).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.
 Capítulo cuarto.—Zona de Extensión Norte L'Alteró (ZEX).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.
 Capítulo quinto.—Zona de Extensión Sur La Bega (ZEX).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.
 Capítulo sexto.—Zona de Extensión Oeste Molí de Magalló (ZEX).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.
 Sección tercera.—Subzona residencial edificación abierta.
 Sección cuarta.—Subzona residencial unifamiliar.
 Sección quinta.—Subzona de almacenes.
 Capítulo séptimo.—Zona de Edificación Abierta (ZEA).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.
 Capítulo octavo.—Zona de Vivienda Unifamiliar (UNI).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.
 Capítulo noveno.—Zona de Terciario.
 Capítulo décimo.—Zona Industrial (IND).
 Sección primera.—Ambito y usos.
 Sección segunda.—Subzona VIII-b. PRI Contenedors.
 Sección tercera.—Zona Industrial.
 Sección cuarta.—Subzona industrial Ford.
 Sección quinta.—Subzona Industrial Pou de Godofredo.
 Sección sexta.—Subzona industrial Pla dels Olivars.
 Sección séptima.—Subzona industrial Molí de Forés.
 Sección octava.—Subzona industrial Beniparrell-1.
 Sección novena.—Subzona industrial Maset.
 Sección décima.—Subzona industrial Shark.
 Capítulo undécimo.—Suelo urbanizable.
 Sección primera.—Suelo urbanizable.
 Sección segunda.—Condiciones de urbanización para los sectores de SUZ.
 Capítulo duodécimo.—Suelo no urbanizable.
 Sección primera.—Suelo no urbanizable de régimen común.
 Sección segunda.—Zona de recuperación paisajística.
 Sección tercera.—Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de Protección del PN.
 Sección cuarta.—Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas del parque natural.
 Sección quinta.—Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de Protección de Infraestructuras.
 Capítulo decimotercero.—Zonas en cualquier clase de suelo.
 Sección primera.—Reservas de suelo dotacional.
 Sección segunda.—Protección arqueológica.
 Sección tercera.—Servidumbre de paso de energía eléctrica.
 Título séptimo.—Concepto y clasificación de los usos.
 Capítulo primero.—Introducción.
 Capítulo segundo.—Clasificación de los usos.
 Sección primera.—Según su adecuación.
 Sección segunda.—Según su naturaleza.
 Sección tercera.—Según su función.

Disposiciones transitorias.

Disposiciones finales.

Anexo.—Fichas de planeamiento y de gestión.

Título preliminar

Naturaleza, ámbito, vigencia y publicidad.

Artículo 0.1. Significado y ámbito de aplicación.

La presente homologación global modificativa del Plan General de Ordenación del término municipal de Silla (aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 14 de octubre de 1992 y publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de 16 de diciembre de 1992) se formula en virtud de lo dispuesto en:

1. Disposición transitoria primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).
2. La Instrucción de Planeamiento número 1/1996, de 23 de enero, Orden de 29 de marzo («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 abril) de Homologación de Planes de Urbanismo a la LRAU.
3. Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 29 de enero 1999.
4. Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística aprobado por Orden de 26 abril de 1999, en lo que sea de aplicación.
5. Asimismo, se ajusta a la normativa estatal en vigor en lo que sea de aplicación, Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

6. Las normas supletorias vigentes, en virtud de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que anula preceptos del texto refundido de la Ley del Suelo TRLS 1/1992: preceptos en vigor de la citada ley, tras la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997 que anuló otros preceptos del TRLS 1/92 por «ultra vires» y los artículos dejados en vigor por la Ley Estatal 6/1998, así como los reglamentos de desarrollo de la ley estatal, en lo que sea de aplicación, de planeamiento (Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio) de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto), y las demás disposiciones que sean de aplicación, sobre todo las referentes a la legislación sectorial.

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

Artículo 0.2. Objeto.

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

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

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

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

minaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma LRAU.

Tal y como se expresa en la Instrucción de Planeamiento número 1/1996, de 23 de enero, la LRAU no exige para la homologación que se modifiquen sus determinaciones a fin de cumplir los estándares dotacionales de los artículos 19 y 22 de la LRAU. Tampoco exige modificar la clasificación para adecuarla a los criterios de la LRAU. Sin embargo, se considera oportuno aprovechar el trámite aprobatorio de la homologación global para introducir algunas modificaciones: determinadas adaptaciones a la LRAU, regular y clarificar las determinaciones sobre gestión del suelo que han quedado obsoletas o anuladas por sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y, finalmente, unificar al máximo las normas de edificación y uso del suelo en las mismas tipologías edificatorias y, a su vez, adaptar las tipologías, en la medida de lo posible, a las establecidas en el Reglamento de Zonas (RZ) de ordenación urbanística.

Artículo 0.3. Vigencia y alteración.

Este documento de homologación global modificativa será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia. Su vigencia es indefinida hasta que se proceda a la revisión o modificación del planeamiento y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse por revisión o por modificación, con las formalidades y con arreglo al reparto de competencias entre la Generalitat y el Ayuntamiento de Silla especificado en la LRAU.

La publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los planes se encuentran regulados en los artículos 176 a 184, inclusive, del RP.

Artículo 0.4. La revisión.

La revisión del planeamiento se ajustará a las disposiciones contenidas en los artículos 55 y concordantes de la LRAU que regula, entre otros aspectos, el procedimiento, las declaraciones de interés comunitario en sustitución de modificaciones, el aumento de aprovechamiento, etc.

Artículo 0.5. Ordenación urbanística, estructural y pormenorizada.

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

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

Artículo 0.6. Modificación del planeamiento.

Los cambios en el planeamiento se ajustarán a la normativa contenida en los artículos 54, 55 y concordantes de la LRAU, incluso los planes de desarrollo y programas que modifiquen el planeamiento anterior conforme a las reglas establecidas en los citados artículos y con el requisito de la cédula de urbanización regulada en el artículo 31 de la LRAU, incluida la redelimitación de unidades de ejecución regulada en el artículo 33.8 de la LRAU. El procedimiento de modificación de los planes está regulado en el artículo 175 del RP. Los planes parciales y de reforma interior de mejora están regulados en los artículos 80 a 85 del RP.

Artículo 0.7. De la documentación del planeamiento.

La función, las determinaciones, el concierto previo y la documentación de los planes, distinguiendo la parte sin eficacia normativa (documentos de información: memoria y planos) y la parte con eficacia normativa (memoria justificativa y anexos, normas urbanísticas, fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión, Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos, planos de ordenación estructural y planos de ordenación pormenorizada) se contiene regulado en los artículos 40 a 59, ambos inclusive, del RP, en relación con el artículo 27 de la LRAU, con un grado de precisión tan pormenorizado que sólo requiere la cita de los mencionados preceptos reglamentarios para entender regulada la materia por vía de remisión.

Artículo 0.8. Utilización del planeamiento en soporte magnético.

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

Título primero

De la división urbanística del territorio y el régimen general del suelo

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Clasificación del suelo.

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

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

Artículo 1.2. Ordenación pormenorizada.

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

Artículo 1.3. Zonas de ordenación.

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

Artículo 1.4. Delimitación de sectores.

La delimitación de sectores como ámbitos mínimos de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y como ámbito de ordenación propio de un plan parcial, así como los criterios de sectorización se ajustan a la normativa prevista en el artículo 20 de la LRAU y en los artículos 16 y 17 del RP.

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

Las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de planes parciales y de reforma interior, las directrices para la formulación de estudios de detalle, las directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la programación de actuaciones integradas y otras previsiones de la ordenación estructural respecto a los instrumentos que lo desarrollen se ajustan a los artículos 20 a 23, ambos inclusive, del RP y se contienen, por remisión, en las fichas de planeamiento y las fichas gestión de conformidad con los artículos 55 y 56 del propio RP.

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.

Los instrumentos de desarrollo y ejecución están constituidos por los planes parciales, planes de reforma interior, los mismos instrumentos con el calificativo de mejora, los planes especiales, los catálogos, los estudios de detalle y los programas de actuación integrada y de actuación aislada. La función, las determinaciones y la documentación de cada uno de estos instrumentos de desarrollo se encuentran perfectamente reguladas en el RP.

En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, las ordenanzas municipales de policía de la edificación y el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 15 de la LRAU y artículo 4 del RP.

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.

Las medidas de intervención abarcan las siguientes materias:

1. Intervención de la Administración en los actos de división de terrenos y en las parcelaciones, regulado en los artículos 82 y 83 de la LRAU.
2. Intervención administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario, en concreto la cédula de garantía urbanística, regulado en el artículo 84 de la LRAU.
3. Intervención en los actos promovidos por administraciones públicas, regulados en el artículo 244 párrafos 2, 3 y 4 del texto refundido de la Ley del Suelo TRLS 1/1992, no anulados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y declarados en vigor por la Ley Estatal 6/1998.
4. Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar regulado en el artículo 85 de la LRAU.
5. Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación por los propietarios de inmuebles, regulado en los artículos 86 a 95, ambos inclusive, de la LRAU.
6. El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar regulado en los artículos 96, 97 y 98 de la LRAU.
7. Otras formas de intervención administrativa en el mercado inmobiliario, concretamente el patrimonio municipal del suelo y sociedades urbanizadoras regulado en el artículo 99 de la LRAU.
8. Y, finalmente, toda la materia de disciplina urbanística, sancionadora y de restauración de la legalidad urbanística regulada en su legislación específica; Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, aprobado por Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto, en desarrollo de la Ley 30/92; el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, y, en cuanto a las cuantías, la norma en vigor se encuentra en la Ley 10/1998, de 28 de diciembre, de las Cortes Valencianas, «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 3.404, de 31 de diciembre de 1998, que modifica la Ley 6/94, LRAU y añade una disposición adicional undécima en la que se establecen las autoridades competentes para imponer las multas por infracciones urbanísticas y las cuantías máximas. Asimismo, se atribuyen a las haciendas municipales los ingresos derivados de aquellas multas por infracción urbanística que impongan los órganos de la Generalitat Valenciana como consecuencia de propuestas formuladas por los ayuntamientos que requieran la aprobación de la Generalitat.

Sección segunda.—Licencias urbanísticas.

Artículo 1.10. Actividades sujetas a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.
2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 1.11. Actos del Estado o entidades de derecho público.

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

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

En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 244 del texto refundido de la Ley del Suelo 1/1992 declarado en vigor por Ley Estatal 6/98 y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

Artículo 1.12. Clases o tipos de licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

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

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 que, en su caso, se aprueben.

En materia de licencias de instalaciones de actividades registrarán las ordenanzas de usos y actividades que podrán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Silla de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local de aplicación.

Artículo 1.14. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

1. Caducidad.

- a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes normas.
- b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
- d) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si, transcurrido el plazo determinado en la licencia o, en su defecto, el plazo de 24 meses desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.
- e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será, como máximo de un año, sin perjuicio de lo que, en su caso, se disponga por la ordenanza municipal correspondiente o se determine en la propia licencia.
- f) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- g) La caducidad, en todo caso, deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2 de la LRAU.
- h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de unas obras o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.

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

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

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

4. Los titulares de las licencias o autorizaciones de obras sobre vía pública que comporten su transformación, comunicarán al Ayunta-

miento fecha de inicio y de conclusión, no admitirán interrupción alguna, quedando en caso contrario sin efecto, y se fijará en la propia autorización el plazo máximo de ejecución.

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

1. Parcelación urbanística.

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

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

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

Las licencias de parcelación, los supuestos de innecesidad de licencia y la indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo se encuentran regulados en los artículos 82 y 83 de la LRAU.

2. Proyecto de parcelación.

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

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

b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario catastral 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 in edificables según las condiciones señaladas por las normas del planeamiento.

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

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

Artículo 1.16. Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de urbanización cuando se trate de actuaciones integradas o actuaciones aisladas, o del proyecto de obra ordinaria en los restantes supuestos de ejecución de obra pública.

2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización, y para las de mera conservación y mantenimiento. A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

3. Se estará a lo regulado por el Reglamento de Planeamiento (artículos 136 y siguientes).

4. En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta obligatoriamente el pliego de condiciones técnicas de gestión integral del arbolado urbano de alineación y de las zonas verdes del municipio de Silla.

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 auto-

rizada 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 de aplicación a todos los elementos protegidos y para autorizar cualquier tipo de intervención. 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, de conformidad con lo regulado en los artículos 91 y 92 de la LRAU, así como con la catalogación y con la ficha de protección de los correspondientes edificios.

Artículo 1.19. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

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

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

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

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

a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

j) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

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

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.
- e) Por lo que se refiere a la instalación de grúas-torre desmontables, se solicitará licencia acompañada de:

— Fotocopia de licencia de obras.

— Emplazamiento de la grúa y áreas que comprenden el barrido de la pluma, con la firma del director de la obra.

— Certificado de la empresa instaladora que acredite el perfecto estado del montaje y funcionamiento de la grúa.

— Proyecto redactado según Orden de 28 de junio de 1988 (instrucción técnica complementaria MIE-AEM2), y suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, acompañando anexo del estudio básico de seguridad y salud en cuanto a la instalación de éstas.

— En carácter general, no se permitirá que la grúa se emplace fuera del solar. En caso contrario, aportará la fianza oportuna para garantizar la reposición de los elementos de urbanización que queden afectados.

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

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Artículo 1.20. Licencias de actividades o instalaciones.

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

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

De conformidad con lo que regula el Decreto 161/1989, sobre el Procedimiento para la Expedición de las Cédulas de Habitabilidad, si se considera oportuno podrá darse el carácter simultáneo con la licencia de ocupación, refundiendo los dos documentos en uno sólo que acredite, de un lado, el cumplimiento de las normas de habitabilidad y, de otro, la normativa urbanística.

En cualquier caso, la solicitud vendrá acompañada de los documentos que fija el artículo 3.1 del mencionado decreto:

— Acreditación de la personalidad del promotor.

— Certificado final de la obra expedida por los técnicos directores, con el visado de sus respectivos colegios profesionales.

— Licencia de obras.

— Certificado expedido por los técnicos directores de la obra que acredite que éstas se ajustan a la licencia concedida.

— Impresos de alta en la contribución territorial urbana.

— Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda.

— Certificación de las compañías de servicios acreditativa de haber satisfecho los derechos de las acometidas generales del edificio.

Artículo 1.22. Obras y usos de naturaleza provisional.

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

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en suelo urbano o urbanizable.

En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en el título cuarto de las presentes normas.

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

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

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

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

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

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

Sección tercera.— 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.

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

Sección cuarta.—Información urbanística.

Artículo 1.24. Principios de publicidad del planeamiento.

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

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

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

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

Artículo 1.25. Consultas de régimen jurídico.

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

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

Artículo 1.26. Consulta previa para la promoción de planeamiento.

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

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

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

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

Artículo 1.27. Cédula de garantía urbanística.

Los interesados podrán, asimismo, solicitar la cédula de garantía urbanística con el alcance y contenido previstos en el artículo 84 de la LRAU.

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

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

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

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

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

Artículo 1.29. Silencio administrativo y plazos.

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

Título segundo

De los instrumentos de desarrollo del planeamiento

Capítulo primero.—Principios generales.

Artículo 2.1. Los instrumentos de desarrollo.

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

1. Los planes parciales, su función, determinaciones, documentación, parte sin eficacia normativa y parte con eficacia normativa, artículos 60 a 70, ambos inclusive, del RP.

2. Los planes de reforma interior, función, determinaciones y formalización, artículos 71 a 75, ambos inclusive, del RP.

3. Los planes parciales y de reforma interior de mejora, función y determinaciones, artículos 80 a 85, inclusive, del RP.

4. Los planes especiales, función, determinaciones y documentación, artículos 86 a 91, inclusive, del RP.

5. Los catálogos, función, determinaciones, documentación y registro de bienes catalogados, artículos 92 a 99, inclusive, RP.

6. Estudios de detalle, función y documentación, artículos 100 y 101 del RP.

Artículo 2.2. Los cambios en el planeamiento:

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

Artículo 2.3. Iniciativa en la formulación del planeamiento.

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

Cuando las administraciones no municipales, en ejercicio de sus competencias sectoriales, precisen promover dichos planes, la tramitación y aprobación se sujetarán a las reglas establecidas para los planes especiales de conformidad con el artículo 42 de la LRAU.

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

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.

Capítulo segundo.—Instrumentos de ordenación.

Artículo 2.5. Planes especiales.

Como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial podrán redactarse planes especiales de los regulados en los artículos 86 a 90, ambos inclusive, del RP

para las finalidades especificadas en el artículo 86.2 del citado texto reglamentario, en desarrollo del artículo 12.E y artículo 24 de la LRAU.

Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante catálogos de bienes y espacios protegidos.

Capítulo tercero.—Condiciones de desarrollo en suelo urbanizable.

Artículo 2.6. Desarrollo del suelo urbanizable.

El desarrollo del suelo urbanizable se efectuará mediante planes parciales. Los planes parciales abarcarán uno o varios sectores completos sin perjuicio de su ulterior división en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha de planeamiento a tenor del artículo 55 del RPCV.

Artículo 2.7. Planes parciales.

Los planes parciales se rigen por las disposiciones contenidas en la LRAU, fundamentalmente artículos 21, 22, 27, 28 y 52, las contenidas en el RP, artículos 60 a 70 y artículos 80 a 85, inclusive, y las contenidas en el anexo al RP, sin perjuicio de las distintas normas específicas contenidas en las fichas de planeamiento y de gestión según los artículos 55 y 56 del RP.

Título tercero

Ejecución del planeamiento

Capítulo primero.—Régimen de ejecución del planeamiento.

Artículo 3.1. Disposiciones generales:

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

El régimen de ejercicio de las potestades de gestión urbanística constituye el título III de la LRAU, artículos 60 a 81, ambos inclusive.

Finalmente, el RP, en su título III, artículos 102 a 141, ambos inclusive, establece las previsiones de la ordenación urbanística preparatorias de su gestión o ejecución.

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

Artículo 3.2. Establecimiento de áreas de reparto.

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

2. Las áreas de reparto en suelo urbanizable coinciden con cada uno de los ámbitos de los sectores y los suelos dotacionales de destino público propios de la red primaria de reservas de suelo dotacional público en la proporción adecuada de forma que todo el suelo urbanizable tiene un aprovechamiento tipo similar.

Constituyen áreas de reparto según se detalla en las fichas de planeamiento y gestión anexas los siguientes sectores de suelo urbanizable: SUZI-6 Camí de l'Algudor, SUZR-6 El Silvestre, SUZR-8 El Rajolar, SUZR-9 L'Alter, SUZI-4 Molí Forés y SUZT-10 Les Eres.

3. Se delimitan tres áreas de reparto en suelo urbano: AR-1 Centro Histórico, AR-2 Ensanche y AR-3 Zona Industrial. La AR-1 coincide con la Zona de Centro Histórico. La AR-2 coincide con la Zona de Ensanche y la AR-3 comprende las siguientes unidades de ejecución: U.E. Espioca, U.E. Molí de Magalló Industrial y U.E. La Fillola.

4. Constituyen un área de reparto cada una de las siguientes unidades de ejecución delimitadas en este planeamiento: U.E. Segrelles, U.E. Mercat Nou, U.E. Marges Autovía. UE-1.2 Cine King, U.E. El Productor (VI.B), U.E. Shark y U.E. Beniparrell 2.

5. Para la delimitación de la correspondiente área de reparto en suelo urbanizable, en algunos casos, el suelo dotacional de la red primaria genera techo edificable y computa como red secundaria (SUZI-6 Camí de l'Algudor, SUZR-6 El Silvestre y SUZT-10 Les Eres).

6. Se imputa suelo de red primaria como carga externa a los siguientes sectores de suelo urbanizable, de forma que no genera techo edificable y no computa como red secundaria (SUZR-8 El Rajolar y SUZR-9 L'Alter).

7. En todas las áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable la red primaria computa a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto.

8. En las fichas de planeamiento y gestión se concretan los ámbitos de las áreas de reparto (AR) y sus aprovechamientos: objetivo, subjetivo y tipo (AT).

Artículo 3.3. Determinación del aprovechamiento tipo.

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

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

3. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto viene determinado en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 3.4. Las unidades de ejecución.

La normativa sobre unidades de ejecución se contiene, fundamentalmente, en el artículo 33 de la LRAU y en los artículos 114 a 119, ambos inclusive, del RP.

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

Mediante plan de reforma interior podrá subsanarse la necesidad de delimitar nuevas unidades de ejecución cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante actuaciones integradas a tenor del artículo 118, 2.º párrafo del RP, y la redelimitación de unidades de ejecución mediante programas se rige por lo previsto en el artículo 119 del mismo RP.

Artículo 3.5. La cédula de urbanización.

La cédula de urbanización se rige, fundamentalmente, por el artículo 31 de la LRAU, por los artículos 120 a 135, ambos inclusive, del RP.

Artículo 3.6. Régimen de ejecución del planeamiento.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos dos regímenes: actuaciones aisladas y actuaciones integradas, de conformidad con los artículos 6 y concordantes de la LRAU.

La actuación integrada para ejecución mediante una única programación puede desarrollarse tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. La actuación aislada sólo puede desarrollarse en suelo urbano.

La actuación integrada en suelo urbano está prevista en el artículo 9.2 de la LRAU (preferentemente, a sensu contrario) y desarrollada, entre otros, en los artículos 116.2 y 109.2 del RP.

Artículo 3.7. Los programas de actuación.

Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas y los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas están regulados pormenorizadamente en el articulado de la LRAU, por lo que conviene efectuar la remisión normativa en bloque para evitar reiteraciones.

Artículo 3.8. Fichas de planeamiento y de gestión.

Están reguladas en los artículos 55 y 56 del RP por remisión el artículo 45.B, b) y c) y artículo 67.B, b) y c) del mismo RP. Se incluyen en anexo específico de estas NN.UU.

Capítulo segundo.—Condición jurídica de solar.

Artículo 3.9. Condición jurídica de solar.

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

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

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

b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público la vía o vías a las que dé frente la parcela. Cuando una parcela dé frente a una red primaria estructural bastará con que tenga pavimentadas las vías a las que dé frente y acondicionado el sistema primario. Si sólo da frente a la vía estructural deberá estar ésta urbanizada al menos con

amplitud suficiente para darle servicio a la parcela con un ancho mínimo de 6 m.

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando la red viaria a que da frente la parcela no sea de dominio público, el titular de la parcela, para que ésta tenga la condición jurídica de solar, deberá ceder obligatoria y gratuitamente:

a) En suelo urbano residencial: hasta la mitad de la calle o calles a que dé frente, con una anchura máxima de 6 m.

b) En suelo urbano industrial: hasta la mitad de la calle o calles a que dé frente, con una anchura máxima de 14 m.

Capítulo tercero.—Conservación de la edificación.

Sección primera.—El deber normal de conservación.

Artículo 3.10. Obligación de conservar.

1. El deber de conservación y rehabilitación está regulado en los artículos 86 y siguientes de la LRAU y en el artículo 19 de la Ley Estatal 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

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

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

Artículo 3.11. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

a) De seguridad: los propietarios deberán cumplir las condiciones de seguridad reguladas en los artículos 86 y 87 de la LRAU 6/94.

b) De salubridad: los propietarios deberán mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además, deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) De ornato: Los propietarios deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) Los propietarios de los solares deberán mantenerlos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento de 2,50 m 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 y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo 3.12 siguiente de estas normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación contenidas en estas normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 3.12. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

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

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

Artículo 3.13. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. La materia correspondiente a las órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención se encuentra regulada en el artículo 92 de la LRAU y en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, Real Decreto 3.288/1978.

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

Sección segunda.—Contenido normativo del Catálogo de Protección.

Artículo 3.14. Catálogo.

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

En documento específico de esta homologación global se incluyen: memoria, normas urbanísticas y fichas correspondientes a cada elemento incluido en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 3.15. Normas de aplicación general.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola 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.
- f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada y al que se pretende destinar después de la intervención. El Ayuntamiento podrá, con suspensión del plazo del otorgamiento de licencia, solicitar informes a organismos especializados.

Sección tercera.—De la ruina de los edificios.

Artículo 3.16. Normativa aplicable.

La normativa fundamental referente a la ruina de los edificios se contiene en los artículos 90 y 93 de la LRAU y en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística Real Decreto 3.288/1978. La inspección periódica de construcciones en el artículo 87 de la LRAU y el límite del deber de conservación y rehabilitación en el artículo 88 de la LRAU.

Artículo 3.17. Situación legal de ruina.

La situación legal de ruina se encuentra regulada en el artículo 90 de la LRAU y en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística Real Decreto 3.288/1978 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.907 del Código Civil.

Artículo 3.18. Amenaza de ruina inminente.

Se encuentra regulada en el artículo 93 de la LRAU y en el artículo 20.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística Real Decreto 3.288/1978.

Título cuarto

Régimen 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. Ambito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del suelo no urbanizable viene reflejada con el código SNU de la documentación gráfica de este plan.

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

Artículo 4.3. Régimen urbanístico.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» del 17 de junio de 1992) y a la Ley 2/1997, de 13 de junio, que modifica la anterior, debiendo entenderse el contenido del presente título como determinaciones complementarias de dichas leyes.

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

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquéllos 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 protección arqueológica. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

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. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley sobre Suelo no Urbanizable.

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

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas normas.
 - b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o dispongan de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
 - e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
4. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. Las parcelaciones de terreno en suelo urbanizable, mientras estén sometidas al régimen de suelo no urbanizable, sólo se autorizarán si todas las parcelas resultantes tienen como mínimo 5.000 metros cuadrados.

Artículo 4.5. Núcleo de población.

1. El Ayuntamiento tendrá en todo momento la facultad de denegar licencias de construcción cuando haya indicios de que pudiera formarse un núcleo de población.

2. A los efectos de lo previsto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población en los supuestos siguientes:

a) En la zona común y en la zona de recuperación paisajística, cuando trazando un círculo imaginario de 100 metros de diámetro con centro en el edificio objeto de la licencia, se halle en su interior más de una vivienda.

b) En las zonas comprendidas dentro del ámbito del plan regulador de usos y gestión (PRUG) del Parque Natural de La Albufera, se prohíbe expresamente la aparición de vivienda de cualquier tipo.

Artículo 4.6. División en zonas.

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

A) Suelo no urbanizable de especial protección:

1. Zona de Protección de Infraestructuras.

2. Zonas ubicadas dentro del ámbito del Parque Natural de La Albufera:

a) Zona de Protección Especial Integral.

b) Zona de Protección Especial Ecológica I.

c) Zona de Protección Especial Ecológica II.

d) Zona de Protección Especial Agrícola.

e) Enclaves industriales.

f) Otras instalaciones.

3. Zona de Protección del Parque Natural.

4. Zona de Protección Arqueológica.

B) Suelo no urbanizable de régimen común:

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

a) Zona de Recuperación Paisajística.

b) Zona de Suelo no Urbanizable Común.

Artículo 4.7. Zona de Protección de Infraestructuras (PI).

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

El régimen de protección de esta zona podrá ser desarrollado mediante plan especial con determinaciones particularizadas para cada elemento de red primaria.

Artículo 4.8. Criterios de reclasificación del suelo no urbanizable de régimen común.

Para poder tramitar expedientes de modificación puntual del plan general que impliquen reclasificación del suelo no urbanizable de régimen común se tendrán en cuenta las siguientes directrices y condiciones objetivas:

a) Se referirán a reclasificación para uso industrial. En el supuesto de reclasificación para usos residenciales deberá acompañarse de la obligatoriedad de reserva dotacional primaria para Zona Verde.

b) La preceptiva declaración de impacto ambiental.

c) La justificación de la existencia de redes de servicios o la posibilidad de construirlas, con sus correspondientes conexiones a la red municipal o a las redes de municipios colindantes, previa conformidad de éstos.

d) Se justificará suficientemente su integración y conexión a la red primaria del PG.

e) Que se trate de una superficie bruta no inferior a 40.000 m²s (4 Ha).

f) Que se justifique su integración en el entorno.

g) Sólo serán admisibles las reclasificaciones cuando se justifiquen por estar próximo el grado de colmatación de los suelos industriales por desarrollo del plan general.

h) Que haya transcurrido un tiempo prudencial, desde la aprobación definitiva de estas NN.UU., que se fija en un mínimo de tres años.

Título quinto

Ordenanzas generales de la edificación

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Artículo 5.1. Introducción.

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

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

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

Artículo 5.2. Condiciones de la edificación.

1. Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración deberán cumplir, en lo que concierne a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las ordenanzas particulares de zona, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán, en su caso, a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

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

Capítulo segundo.—Condiciones de parcela.

Sección primera.—Dimensiones de la parcela.

Artículo 5.3. Parcela urbana.

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

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

3. Los parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial, y los parámetros urbanísticos relativos a la parcela se encuentran

regulados, en cuanto no contradigan lo dispuesto en estas normas, respectivamente, en los artículos 8 a 13 y 14 a 23 del RZ.

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.

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

Artículo 5.5. Segregación y agregación de parcelas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta

condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

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

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

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

Sección segunda.—Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Artículo 5.8. Concepto y aplicación.

1. Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela y se definen en las ordenanzas particulares de zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen las normas.

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

Artículo 5.9. Alineaciones.

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

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. 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 debe/n permanecer sin ella.

Artículo 5.12. Alineación de fachada y chaflanes.

1. 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.

2. Los chaflanes señalados en los planos de alineaciones, en el supuesto de no estar acotados en el correspondiente plano, se fijan en 4 m.l. como mínimo. En el supuesto de existir chaflanes construidos, se ajustarán al más grande.

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 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) Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas, según el artículo 12 del RZ.

b) La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante, según el artículo 13 del RZ.

Artículo 5.15. Distancia a lindes.

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

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 aquélla.

Artículo 5.17. Separación entre edificios.

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

Artículo 5.18. Profundidad edificable.

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

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. Se mide mediante la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Computarán, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. En edificaciones unifamiliares en hilera si se sitúan bajo espacios libres se deberá separar la construcción subterránea un metro como mínimo a todos los lindes, excluida la superficie ocupada por la rampa de acceso a sótano o semisótano.

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

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

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. Se expresa en tantos por ciento (%).

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

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

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.—Aprovechamiento sobre la parcela.

Artículo 5.22. Superficie construida por planta.

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

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público.

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

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

Los cuerpos volados computarán a efectos de superficie construida cuando estén cerrados en todo su perímetro con parámetros estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 5.23. Superficie construida total.

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 5.24. Superficie útil.

De conformidad con el artículo 37 del RZ, se entiende como superficie útil la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que las sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m² u).

Artículo 5.25. Edificabilidad.

De conformidad con el artículo 39 del RZ, se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 5.26. Coeficiente de edificabilidad neta.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Artículo 5.27. Coeficiente de edificabilidad bruta.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Capítulo tercero.—Condiciones de volumen y forma de los edificios. Sección primera.—De la medición de la altura y sus plantas.

Artículo 5.28. Altura del edificio.

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

Artículo 5.29. Cota de referencia.

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

Artículo 5.30. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

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

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

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

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

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

b) Si la diferencia de nivel entre la cota de referencia y la rasante natural del terreno de la parcela es de 1,50 metros, la cota de referen-

cia se tomará en el centro de la parcela y a ello se referirá la altura total de la edificación.

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 2 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 pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Artículo 5.31. Altura en unidades métricas.

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

- 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.
- Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.
- Altura total: Es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Artículo 5.32. Altura en número de plantas.

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

Artículo 5.33. Altura máxima.

- 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.
- Cuando se establezca la altura de dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
- Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando el planeamiento determine expresamente lo contrario.

Artículo 5.34. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja– constituye el parámetro denominado número de plantas.

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

Artículo 5.35. Medianera.

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

Artículo 5.36. Planta.

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

Artículo 5.37. Planta baja.

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

Artículo 5.38. Planta piso.

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

Artículo 5.39. Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble, con las excepciones señaladas en los planos normativos de ordenación pormenorizada.

Artículo 5.40. Terrado o azotea.

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

Artículo 5.41. Entreplanta.

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

Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25 por ciento 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 destinan a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores.

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 5.42. Aprovechamiento bajo cubierta.

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

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

Artículo 5.43. Altura de planta.

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 5.44. Altura libre de planta.

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

Se expresa en metros (m).

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,60 metros.

En cocinas, vestíbulos, pasillos, locales húmedos como cuartos de aseo, vestuarios, etc., y tendedores, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,30 metros.

La distancia mínima de suelo a techo en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial, etc.), será de 3 metros en todas las plantas, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo, sin perjuicio de lo dispuesto en las HD-91. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Sección segunda.—De la construcción bajo rasante.

Artículo 5.45. Sótano.

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

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

Artículo 5.46. Semisótano.

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

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

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

Bajo espacios libres no se admiten semisótanos.

Artículo 5.47. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

Sección tercera.—De la construcción sobre la altura de cornisa.

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

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

2. Se entiende por elementos técnicos de las instalaciones, según el artículo 60 del RZ, aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua,

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

Artículo 5.49. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrán admitirse, con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 30 % (treinta por ciento). Dichas pendientes, para el volumen contenedor admisible, se referirán a dos aguas, partiendo de las fachadas, a calle e interior de manzana. En los planos de ordenación pormenorizada se refleja en esquema esta ordenanza.

b) En las nuevas edificaciones, el espacio bajo-cubierta que resulte de la construcción de cubiertas inclinadas podrá destinarse a trasteros o espacios habitables, sin constituir en ningún caso vivienda independiente.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,20 metros de altura.

Los cerramientos de patios de luces, terrazas y similares, con separación entre propiedades contiguas tendrán una altura máxima de 2,50 m.

Sobre la cubierta inclinada se podrán disponer ventanales siguiendo la inclinación de la pendiente y situada en su mismo plano.

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

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine 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 5.50. Desván.

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes y deberán vincularse a las viviendas de plantas inferiores o destinarse a trasteros accesibles desde los espacios comunes del inmueble.

Sección cuarta.—De los salientes o volados (vuelos) y entrantes.

Artículo 5.51. Cuerpos volados o salientes.

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

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

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

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

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 4 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

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

2. En las ordenanzas particulares (título sexto) se establece para cada zona y/o subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos volados o salientes autorizados.

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

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

Artículo 5.52. Entrantes, patios de luces y ventilación.

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

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

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

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

Sección quinta.—De la estética de los edificios.

Artículo 5.53. Aplicación.

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

Artículo 5.54. Salvaguarda de la estética urbana.

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

Artículo 5.55. Protección de los ambientes urbanos.

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

Artículo 5.56. Fachadas.

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

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

Artículo 5.57. Tratamiento de las plantas bajas.

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

Artículo 5.58. Modificación de fachadas.

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

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

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

4. En las solicitudes de revestimientos de fachadas con elementos cerámicos, podrán desautorizarse cuando entren en contradicción evidente con las fachadas de su entorno inmediato.

5. En los edificios existentes, ocupados de acuerdo con las prescripciones del planeamiento y que no se encuentren fuera de ordenación, cuando se tenga que realizar una elevación de una o más plantas sobre las existentes (que como mínimo deberá de ser una aparte de la baja), los parámetros de los cuerpos volados, en relación a la longitud de vuelo como al porcentaje y situación del desarrollo transversal de éstos, podrán ser iguales a la planta o plantas existentes referidas.

Artículo 5.59. Tratamiento de los soportales.

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

Artículo 5.60. Tratamiento de las medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las ordenanzas particulares de zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

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

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

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

5. Los daños, perjuicios y derechos de propiedad, así como todo aquello que afecte a las medianeras y que no se refiera al cumplimiento expreso de las presentes normas urbanísticas y otras ordenanzas municipales de aplicación, se resolverán por la vía judicial correspondiente, no siendo el Ayuntamiento el organismo competente para resolver esta clase de litigios.

Artículo 5.61. Instalaciones en la fachada.

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

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

Estarán sujetos a todo aquello que queda regulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Ambiente Atmosférico.

3. No se admitirán toldos de instalaciones vistas grapeadas en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de toldos 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, podrán regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Artículo 5.62. Cornisas y aleros.

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las ordenanzas particulares de zona.

Artículo 5.63. Marquesinas.

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

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la cota de referencia o terreno será no inferior a 3,40 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes o volados permitidos en función del ancho de calle para cada zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante, en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja con una longitud de vuelo máxima de 1 metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15 por ciento 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 5.64. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales específicas aprobadas por el Ayuntamiento.

El mobiliario urbano a instalar o construir en la vía o espacios públicos deberá ser objeto de autorización o concesión en la que se determinarán sus características. En cualquier caso, el mobiliario urbano se adaptará a las exigencias de la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.

El elemento objeto de proyecto no podrá ser obstáculo para la circulación rodada, ni disminuir o impedir con su altura o ubicación la visibilidad en el sentido de marcha de los vehículos y viandantes. Su costado más exterior deberá estar a una distancia mínima de 0,50 cm de la cara exterior del bordillo.

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

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

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

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

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

La señalización de tráfico deberá ajustarse a las medidas estándar.

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

Artículo 5.65. Portadas y escaparates.

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

Artículo 5.66. Toldos.

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

Capítulo cuarto.—Condiciones funcionales de la edificación.

Sección primera.—Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Artículo 5.67. Aplicación.

1. Las condiciones establecidas en el presente capítulo (a excepción del artículo 5.70, la sección quinta y la sección sexta, a que 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 las Normas Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de 28 de junio de 1989 (HD-91) y modificaciones posteriores.

Artículo 5.68. 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 categoría Tco.2, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,20 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 5.69. 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 de todo su recorrido.

Artículo 5.70. 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, 1,20 metros, y siempre disponiendo de un área de maniobra adecuada para las personas con movilidad reducida que se ayuden con silla de ruedas.

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 de 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Artículo 5.71. 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 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 determinarán 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.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 30 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 de la sección anterior.

5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de 2 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.

8. En edificios de pública concurrencia que obligatoriamente deban instalar aparatos elevadores, éstos estarán totalmente adaptados para personas con movilidad reducida (PMR).

Sección segunda.—Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

Artículo 5.72. 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 peldaños 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 5.73. 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-91 Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios y reglamentos y órdenes que la desarrollan, 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 permitan 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 tolerará, no obstante, el semisótano siempre que ofrezca adecuadas garantías de seguridad.

Artículo 5.74. 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 tercera.—Condiciones ambientales.

Artículo 5.75. 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 5.76. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.413/61, 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 peligrosas.

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.

Artículo 5.77. 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 5.78. 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 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. Asimismo, se tendrá en cuenta el Nomenclátor de Actividades aprobado en el Decreto 54/1990, de Consell de la Generalitat Valenciana.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las 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 5.79. 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 en 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 estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y, en particular, el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, Real Decreto 1.618/1980, e instrucciones técnicas complementarias IT.IC, Orden del 16 de julio de 1981 o normas equivalentes.

Artículo 5.80. 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 les sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria –Real Decreto 1.618/1980– 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 5.81. 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 puedan 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 5.82. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

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

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

Artículo 5.83. 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 5.84. Saneamiento.

De conformidad con la Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 1991.

1. Se implantará una red de saneamiento separativa en las zonas industriales.

2. Mientras no se garantice la correcta depuración de las aguas residuales antes de su vertido al mar se exigirá la depuración de las mismas, bien individualmente, bien en instalaciones previstas en los planes parciales.

Artículo 5.85. Vibraciones.

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

Artículo 5.86. Deslumbramiento.

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

Artículo 5.87. Aseos en locales de comercio.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentarán un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En cualquier caso, siempre se dispondrá uno de los aseos adaptado para personas con movilidad reducida (PMR).

2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de un inodoro, un lavabo y un urinario para hombres, y un inodoro y un lavabo para mujeres, cualquiera que sea su superficie, y además uno de ellos estará adaptado para personas con movilidad reducida (PMR).

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

Artículo 5.88. Aseos en usos hoteleros y análogos.

1. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro 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 inodoro para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados, un lavabo. En cualquier caso siempre se dispondrá uno de los aseos adaptado para personas con movilidad reducida (PMR).

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

Artículo 5.89. 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. En cualquier caso, siempre se dispondrá uno de los aseos adaptado para personas con movilidad reducida (PMR).

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, manteniéndose el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Capítulo quinto.—De los locales de aparcamiento de vehículos.

Sección primera.—Condiciones básicas.

Artículo 5.90. Dotación de aparcamiento.

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

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

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

a) En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12×20 metros.

b) Que el número de viviendas que pueda realizarse no sea superior a diez.

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

Artículo 5.91. Plaza de aparcamiento.

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

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,30
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12	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 5.92. Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento, se distingue 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 estacio-

namientos o de garajes respectivamente. Podrán dictarse ordenanzas municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Artículo 5.93. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzanas más superficie que la correspondiente al 40 por ciento de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Sección segunda.—Dotación mínima de aparcamientos.

Artículo 5.94. Dotación de aparcamientos en uso residencial.

1. Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda de nueva construcción, siempre que se trate de promociones de más de cuatro viviendas. Y hasta cuatro viviendas, una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

2. En los edificios plurifamiliares, cuando se justifique que las dimensiones del solar imposibilitan el cumplimiento de la reserva de aparcamiento, así como en los edificios de menos de 10 m.l. de fachada o menos de 150 m² de solar, la reserva podrá efectuarse en otra edificación siempre que se sitúe en un radio de acción no superior a 200 m.

Artículo 5.95. 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 5.96. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

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

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

Artículo 5.97. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

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

Artículo 5.98. 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 5.99. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. En función de su aforo, se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cinco personas. Como mínimo, una plaza 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 5.100. Dotación de aparcamientos para PMR.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará un 2 por ciento de las plazas para minusválidos y, como mínimo, una plaza por cada cincuenta plazas o fracción.

Se garantizará un itinerario practicable que comunique el exterior, tanto en vertical como horizontalmente, con las plazas de aparcamiento, cumpliendo con todo lo que se establece el Decreto 193/88, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Las plazas reservadas permanentemente estarán convenientemente señalizadas y lo más próximas a los accesos del itinerario practicable.

Artículo 5.101. 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 5.102. 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 por ciento) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho superior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros.

La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante, en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros.

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

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

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

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

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

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

- En lugares de escasa visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- 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 y mobiliario urbano existentes. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservándolos.

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

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 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, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

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

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

—Rectilínea unidireccional.....	2,75 metros
—Rectilínea bidireccional.....	5,50 metros
—No rectilínea unidireccional.....	3,50 metros
—No rectilínea bidireccional.....	6,75 metros

(3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior.)

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

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
- Superficie entre 2.000 y 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, medido en el eje del carril en rampas de un solo carril, o en el eje del carril interior si se trata de rampas de dos carriles.

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

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

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

a) En calles unidireccionales:

—De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

—De 4,50 metros en todas las calles por las que se acceda a 100 o más plazas de aparcamiento.

—De 3 metros en los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

—De 5,75 metros en todas las calles por las que deban accederse a más de 100 plazas de aparcamiento.

—De 4,50 metros en todos los demás casos. Como mínimo se respetarán los parámetros del artículo 3.1 de las normas de habitabilidad.

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

Artículo 5.103. Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

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

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

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

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

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

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

d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados, de 1,10 metros para locales entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados y de 1,30 metros para los de más de 6.000 metros cuadrados.

e) Se garantizará un itinerario practicable, de conformidad con el que se establece en el anterior artículo... 5.100 sobre dotación de aparcamientos para PMR.

Artículo 5.104. 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 5.105. 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 a 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 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.

Título sexto

Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística

Capítulo primero.—División del territorio en zonas.

Artículo 6.1. Generalidades.

1. El territorio municipal se divide en zonas de calificación urbanística al objeto de diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. Este se concreta por la edificación permitida por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

2. Coincidiendo con el trámite aprobatorio de la homologación global se han unificado al máximo las normas de edificación y uso del suelo, manteniéndose las mismas tipologías edificatorias, a su vez, adaptadas, en la medida de lo posible, a las establecidas en el Reglamento de Zonas (RZ) de Ordenación Urbanística.

Artículo 6.2. Zonas de calificación urbanística.

1. El suelo urbano se divide en seis zonas de calificación urbanística.

a) Zona de Centro Histórico, que coincide con la delimitación de núcleo histórico (ZCH).

b) Zona de Ensanche (ZEC).

c) Zona de Extensión (ZEX).

d) Zona de Edificación Abierta (ZEA).

e) Zona de Viviendas Unifamiliares (UNI).

f) Zona Industrial (IND).

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

2. En suelo urbano correspondiente a los planes parciales ejecutados se establecen los siguientes ámbitos, constituyendo una única zona de calificación urbanística cada uno de ellos:

—PR-1 Molí de Magalló (programado de uso dominante residencial con plan parcial aprobado por la CTU el 16 de noviembre de 1993).

—PR-2 L'Alteró (programado de uso dominante residencial con plan parcial aprobado por la CTU el 16 de febrero de 1994 y modificado por AP de 31 de mayo de 2000).

—PR-7 La Bega (programado de uso dominante residencial con plan parcial aprobado por AP de 29 de diciembre de 1998 y modificado por la CTU el 2 de mayo de 2001).

—NPI-4 Molí Forés (no programado de uso dominante industrial con documento de homologación y plan parcial aprobados por la CTU el 17 de diciembre de 1998).

—NPI-5. Pou de Godofredo (no programado de uso dominante industrial con documento de homologación y plan parcial aprobados por la CTU el 6 de octubre de 2000).

Los correspondientes planes parciales han concretado las normas de ordenación, la calificación pormenorizada de usos y volúmenes, así como las dotaciones secundarias y el conjunto de la ordenación pormenorizada, según las edificabilidades y aprovechamientos asignados por el PGO aprobado el 14 de octubre de 1992 para cada ámbito.

3. Para el suelo urbanizable se señalan los siguientes sectores:

—SUZI-3 Camí Vell d'Alcàsser (programado de uso dominante industrial con plan parcial, modificación puntual número 9 del PGO

y DH aprobados provisionalmente, pendientes de aprobación definitiva).

—SUZI-6 Camí de l'Algudor (no programado de uso dominante industrial con plan parcial, modificación puntual número 8 del PGO y DH aprobados provisionalmente, pendientes de aprobación definitiva).

—SUZI-9 L'Alter (no programado de uso dominante industrial con plan parcial y DH aprobados provisionalmente, pendientes de aprobación definitiva).

—SUZR-6 El Silvestre (de uso dominante residencial).

—SUZR-8 El Rajolar (de uso dominante residencial).

—SUZT-10 Les Eres (de uso dominante terciario).

4. En suelo no urbanizable, las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos:

A) Suelo no urbanizable de especial protección:

1. Zona de protección de infraestructuras.

2. Zonas ubicadas dentro del ámbito del Parque Natural de La Albufera:

a) Zona de Protección Especial Integral.

b) Zona de Protección Especial Ecológica I.

c) Zona de Protección Especial Ecológica II.

d) Zona de Protección Especial Agrícola.

e) Enclaves industriales.

f) Otras instalaciones.

3. Zona de Protección del Parque Natural.

4. Zona de Protección Arqueológica.

B) Suelo no urbanizable de régimen común, que recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.1.e) de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana:

a) Zona de Recuperación Paisajística.

b) Zona de Suelo no Urbanizable Común.

Artículo 6.3. Redes primarias.

Los elementos de las redes primarias se constituyen en zonas de calificación urbanística por sí mismos y pueden estar ubicados en cualquier clase de suelo. Se concretan en anexo a la memoria justificativa de estas NN.UU.

Capítulo segundo.—Zona de Centro Histórico (ZCH).

Artículo 6.4. Ambito.

La Zona de Centro Histórico queda delimitada en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y su ordenación pormenorizada se graña en el plano O-06. Esta zona comprende los tejidos urbanos tradicionales mayoritariamente de vivienda unifamiliar conocidas como casas del pueblo y tiene denominación genérica de Casco Antiguo.

Artículo 6.5. Usos.

El uso global dominante del Centro Histórico es el residencial unifamiliar (Run) y también está representado el residencial plurifamiliar (Rpf).

Usos prohibidos:

Terciarios: Tco.1b y Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre y Tre.4.

Industriales: Ind.2.

Almacenes: Alm.1b, Alm.2 y Alm.3.

Dotaciones: Dce y Din.

Aparcamiento: Par.1d y Par.2.

Usos permitidos: se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial.

Alm.1a y 1b. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja y no podrán coincidir con viviendas en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y tener núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos.

Aparcamientos de uso público o privado

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

—En planta baja e inferiores a la planta baja.

—Bajo espacios libres privados.

—Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con un máximo del 30 por ciento.

Residencial plurifamiliar. Rpf

Este uso es una variante del uso global residencial. Se admite en edificio exclusivo, con todas las plantas por encima de la baja destinadas a vivienda (pudiendo también ubicarse viviendas en planta baja).

Residencia unifamiliar. Run

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan a esta zona.

Uso comercial. Tco.1a

Este uso comercial compatible con vivienda sólo podrá ubicarse en planta o inferiores: deberán tener acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.

Hoteles. Tho.1

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen hotelero.

Oficinas. Tof

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas. También pueden ubicarse en edificios de uso mixto, pero en las plantas de oficinas siempre por debajo de las destinadas a uso hotelero o residencial y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Actividades recreativas. Tre.1

Se admiten en planta baja siempre que en ésta no se ubiquen viviendas. Deberán tener accesos desde vía pública independientes y diferenciados del resto de usos.

Dotacionales: se admiten en cualquier situación.

Artículo 6.6. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 m.l.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 × 10 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.
- 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.
- 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.
- Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La superficie de ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La superficie de ocupación máxima de la parcela cumplirá las siguientes reglas:

—Parcela de superficie menor de 100 m²s, ocupación del ciento por ciento.

—Parcela de más de 100 m²s de superficie, ocupación del 85 por ciento, en plantas piso.

Cuando el patio de manzana quede claramente definido en los planos de estructura urbana y de alineaciones y rasantes, y además se destine a espacios libres privados, la profundidad edificable vendrá definida por el ámbito de este espacio libre. En cualquier caso, el espacio libre correspondiente al 15 por ciento no ocupable en plantas piso se situará necesariamente al fondo de parcela y estará definido por la alineación de la edificación.

Artículo 6.7. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación.

Se establece en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura de cornisa (m)
1	4
2	7
3	10
4	13
5	16

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

a) Deben construirse preferentemente cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.45 apartado 1a, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferiores al 30 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas y antenas. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidentes con la alineación exterior. Se admitirán, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

3. 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 ni a más de 4 metros sobre la cota de referencia.

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.

4. Cuerpos y elementos salientes.

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

a.1. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 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.

a.2. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 5 a menos de 8 metros:

—Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.

—Balconada con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.

—Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 55 cm.

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

a.3. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 8 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 manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

—Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

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

—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.

c) 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 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta, en el supuesto que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada se sitúen únicamente balconadas.

d) 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:

—Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

—El retiro no será menos de 2 metros.

—El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante, se admitirán entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que su cerramiento diáfano garantice un tratamiento homogéneo y continuo de la fachada.

Artículo 6.8. Condiciones funcionales de la edificación.

Se estará a lo señalado en las ordenanzas generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Artículo 6.9. 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.

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.

Artículo 6.10. Dotación de su aparcamientos.

1. No será exigible en esta zona 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 6.11. Ordenanza especial de recuperación de la alineación. En aquellos casos en que así ha sido determinado por el plan general, las edificaciones podrán recuperar la alineación de la calle. La nueva alineación será la que ha sido grafiada en el plano O-06 (ordenación. Alineaciones y rasantes. Centro Histórico).

El objeto de esta ordenanza es el de recuperar la imagen y la proporción que tenían las calles tradicionales del municipio. Por ello, el número máximo de plantas que pueden edificarse con esta nueva alineación se limita estrictamente al grafiado para cada una de las calles en el referido plano O-06 (ordenación. Alineaciones y rasantes. Centro Histórico).

En aquellos casos que el edificio tenga solamente dos plantas o una planta, la recuperación de la alineación de fachada se producirá con la construcción de dos plantas o de una planta respectivamente. No se admitirá el cerramiento de este espacio comprendido entre la fachada existente y la nueva alineación con una simple valla.

Artículo 6.12. Requisitos necesarios para la recuperación de alineación.

Será requisito indispensable para tener derecho a la recuperación de la alineación de la calle el obtener la correspondiente licencia de obras del Ayuntamiento.

Previamente a la solicitud de licencia de obras, el propietario deberá aportar un anteproyecto redactado por técnico competente que contemple los siguientes aspectos:

a) Solución constructiva de la estructura portante de la ampliación del edificio que se propone realizar.

b) Dibujo de la nueva fachada que se propone construir conjuntamente con las fachadas tradicionales que componen el frente de la calle donde se ubica.

c) La propuesta debe justificar suficientemente, a juicio del Ayuntamiento, que la nueva fachada se integra coherentemente en el conjunto urbano constituido por la calle tradicional.

A este respecto, los elementos a considerar serán por lo menos los siguientes:

—Proporción vertical similar a la que tienen las puertas y ventanas de los edificios tradicionales.

—Rejas de ventanas, balconadas en 1.ª planta y balcones en 2.ª.

—Suelo del balcón resuelto con formas tradicionales de reducido espesor y con acabado frontal de molduras. No admitiéndose en ningún caso la solución de viguetas pretensadas en voladizo, ni forjados de gran espesor.

—Solución del remate superior de la fachada y del enlace con la edificación existente en los casos de que ésta tenga mayor número de plantas.

Con la aprobación de este anteproyecto se podrá iniciar la tramitación de la correspondiente licencia de obras.

En el supuesto de existir dos o más parcelas retranqueadas, se tramitará un único anteproyecto para el conjunto, al efecto de garantizar una intervención unitaria que en ningún caso represente un empeoramiento de los edificios retranqueados.

Capítulo tercero.—Zona de Ensanche de Casco (ZEC).

Sección primera.—Ambito y usos.

Artículo 6.13. Ambito.

1. La Zona de Ensanche está constituida por los suelos expresamente grafiados en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo, y su ordenación pormenorizada se refleja en los planos de ordenación O-07 (Ensanche Sur), O-09 (Ensanche Norte) y O-010 (Ensanche Oeste).

2. Comprende aquellos ámbitos del suelo urbano en los que se produjo la expansión de la ciudad al amparo de planeamientos anteriores y el tejido de borde con el núcleo histórico.

Está constituida tipológicamente, en su mayor parte, por edificaciones plurifamiliares agrupadas en torno a un patio de manzana. No obstante, se incluyen en estas áreas algunos bloques de edificación abierta y de viviendas unifamiliares que constituyen zonas de tipología edificatoria diferenciada.

Artículo 6.14. Usos.

1. El uso dominante de esta zona es el de residencia plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: Tco.2, Tho.2 y Tre.4.

b) Industriales: Ind.2.

c) Almacenes: Alm.2.

d) Dotacionales: Dce., Din.

e) Aparcamientos: Par.1d y 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.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja 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 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 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 por ciento de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirán tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

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 bajas 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 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 de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco. 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 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 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.

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

Se admiten en edificios de uso exclusivo. Si se ubican 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. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas, entendiéndose como 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 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 baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros 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, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores 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:

K.1. La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos del edificio.

k.2. No obstante, podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k.3. 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.

l) 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.—Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.15. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

c) La forma de la parcela será tal que puede inscribirse en ella un rectángulo de 5×10 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.

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, 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 la parcela limite con dicha edificación en el linde más próximo al quiebro.

f) En el supuesto de reconstrucción o de estar situada la parcela entre otras consolidadas por edificación, podrá admitirse una fachada mínima de 5 m.l.

2. Parámetros de emplazamiento.

La superficie ocupada de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La superficie ocupada de la parcela cumplirá las siguientes reglas:

—En planta baja: superficie de ocupación del ciento por ciento.

—En plantas piso: superficie ocupación del 75 por ciento.

En cualquier caso, la profundidad edificable mínima será de 16 metros.

En los casos que el Ayuntamiento lo considere necesario, se redactará un estudio de detalle para definir el perímetro interior que define el patio de manzana, que deberá tener una superficie del 25 por ciento de la manzana.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior a la calle.

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 a las alineaciones de fachada señaladas por el plan.

Artículo 6.16. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación.

Se establece en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura de cornisa (m)
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30

3. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 2 anterior se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos que las grafiadas en los planos 9, 10 y 11.

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 3 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 2 anterior.

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

a) Se permiten cubiertas inclinadas y cubiertas planas.

b) 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. Se admitirán, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 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.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

7. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5 metros sobre la cota de referencia.

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 plantas.

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.

8. Cuerpos y elementos salientes en la Zona ENS.

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

a.1. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 7 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.

a.2. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 7 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 del 6 por ciento del ancho de la calle, sin superar los 60 cm.

—Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. No obstante, si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud de vuelo de la terraza podrá llegar hasta el vuelo del mirador, con un máximo de 60 cm.

—Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 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:

b.1. 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.

b.2. 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.
—Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

10. En la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayente 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.

11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada medida en una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada se sitúen únicamente balconadas.

Capítulo cuarto.—Zona de Extensión Norte L'Alteró (ZEX).

Sección primera.—Ambito y usos.

Artículo 6.17. Ambito.

La Zona de Extensión Norte (L'Alteró) queda delimitada en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y su ordenación pormenorizada se grafa en el plano O-09.

Artículo 6.18. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el de residencia unifamiliar (Run) y plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Comercial enclavado en zonas no residenciales: Tco.2.
—Terciarios: Tho.2 y Tre.4.
—Industriales: Ind.2.
—Almacenes: Alm.2.
—Dotacionales: Dce y Din.
—Aparcamientos: Par.1d y Par.2.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los anteriores, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

Se recomiendan como preferentes y más adecuados en las viviendas:

—Comercial compatible con vivienda (Tco.1).
—Industrial compatible con vivienda (Ind.1).
—Almacén compatible con vivienda (Alm.1a).
—Usos dotacionales (Del/Dep/Dsc/Dsa/Dad/Dre/Dsr).
—Aparcamientos en sótanos o en planta baja de viviendas unifamiliares.

Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.19. Altura de cornisa.

Se establecen como máximas las siguientes alturas de cornisa:

2 plantas	7 m
3 plantas	9,50 m
5 plantas	15,50 m
6 plantas	18,30 m
9 plantas	26,70 m

Artículo 6.20. Sobre los elementos volados.

1. Sólo se permitirán los siguientes elementos volados del plano de fachada:

—Aleros de 1 m, como remate del edificio.

—Mirador, entendido como: cuerpo saliente con un vuelo no superior a 90 cm y su anchura no superior a 4 m y en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentre acristalado en no menos de 2/3 partes de su superficie y sin elementos de obra.

La longitud máxima de fachada ocupada por miradores no podrá ser superior al 30 por ciento de la suma de todas las fachadas exteriores multiplicado por todas las plantas de viviendas por encima de los 3,80 m sobre la acera.

—Balcones y terrazas. Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que no tiene más de 3 m de anchura y un vuelo de 60 cm.

Se entiende por terraza el cuerpo saliente que puede tener hasta 4 m de anchura y un vuelo de 1 m.

2. De cualquier forma, en un mismo edificio, la longitud (anchura de fachada) de todos los vuelos realizados (excepto los aleros) no podrá sobrepasar el 30 por ciento de la suma de las longitudes de fachada en cada planta, situada por encima de los 3,80 m desde la acera.

Artículo 6.21. Sobre los patios interiores.

Sólo se permiten los patios interiores en dos edificios del plan parcial y, precisamente por sus condiciones particulares, son la manzana irregular incompleta que da a la calle Valencia y la manzana que hace esquina a la avenida de La Albufera y la Pista de Silla. Las condiciones que deberán cumplir los patios interiores no definidos en el plan se ajustarán al cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD/91 de 22 de abril de 1991).

Artículo 6.22. Altura mínima de las plantas de viviendas.

La altura mínima de las plantas de viviendas se establece en 2,50 m libres.

Artículo 6.23. Construcción de áticos.

Se permite la construcción de áticos en los edificios y alineaciones que se establecen en el plano de alturas de edificación.

El criterio fundamental que orienta la formación de áticos es el siguiente:

—Constituirse en remate del edificio, con una fachada alineada y paralela a la fachada del edificio.

A tal fin, deberán cumplir las siguientes condiciones:

—Estar retirados de la línea de fachada 3 m como mínimo.
—Tendrán un alero de un metro de vuelo corrido y horizontal, aún en el caso de que la cubierta sea inclinada.
—La superficie acristalada será el 50 por ciento de la superficie de la fachada del ático.
—La escalera general y los ascensores estarán retirados como mínimo, en su parte emergente, en el ático y su cubierta, 5 m de la fachada del edificio.
—La altura libre interior será 2,50 m.
—En caso de cubierta inclinada, la cumbre no podrá sobrepasar los 3,50 m de altura del forjado del ático.

—No emergerá por las terrazas del ático ningún elemento como shunts, etc.

—La barandilla o antepecho no superarán 1,20 m desde el forjado. Se hace especial mención a que este cuerpo unitario debe cuidar la silueta remate del edificio, integrando los elementos que deben emerger por encima de su cubierta, como antenas, sala de máquinas, ascensor, ventilaciones, etc. La no contemplación de estos criterios será motivo de modificación de proyecto presentado a licencia.

Artículo 6.24. Tipología de bloques que incorporan viviendas en planta baja.

Los bloques que no tienen locales comerciales en planta baja, para incorporar viviendas en dicha planta deberán cumplir lo siguiente:

1. El suelo de la vivienda deberá estar como mínimo a 1,40 m de la cota de la acera.

2. Deberán tener el garaje en el semisótano, de forma que la rampa de acceso queda reducida al menos a la mitad de altura. La ventilación deberá ser, en lo posible, sin medios mecánicos, y la iluminación del garaje al menos en un 40 por ciento de la fachada del semisótano.

3. La altura de cornisa se establece en 15,50 m.

Artículo 6.25. Tipología de bloques que tienen su planta baja comercial.

Se permite la construcción de sótano para aparcamiento con la obligación del cumplimiento de la normativa que el plan establece para los sótanos de aparcamiento en edificios.

Artículo 6.26. Tipología de manzanas con planta baja comercial.

Se permite la construcción de sótano, en las mismas condiciones que en el punto anterior.

La planta baja comercial podrá cubrirse en toda su extensión de la parcela, o sea el patio de luces de la manzana, 12 × 12 m podrá cubrirse en planta baja.

Artículo 6.27. 2 manzanas únicas de 9 plantas.

Las condiciones serán idénticas al punto anterior.

Artículo 6.28. Bloques con destino a viviendas de VPO.

Se establecen tres bloques, indicados en los planos de alineaciones y el plano de reserva de dotaciones, cuyo destino es la construcción de viviendas de VPO.

Artículo 6.29. Tipología de viviendas unifamiliares con patio.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

—Altura de cornisa, 7 m.

—Obligación de garaje, pero sólo en planta baja.

—La cubierta, en caso de ser inclinada, no sobrepasará el 35 por ciento de pendiente.

—Se permiten altillos o desvanes debajo de la cubierta inclinada, siempre que sólo ocupen un 50 por ciento de la planta y se retiren de fachada 3 m. La ventilación e iluminación se realizarán por la cubierta o por piezas situadas en la planta inferior.

—La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

—No se admiten cuerpos volados de ningún tipo en fachada, sí cornisas planas y horizontales de 90 cm de vuelo.

—La cubierta integrará los elementos que puedan emerger, o sea chimeneas, antenas, ventilación, etc.

—No se admiten cubiertas inclinadas más que de uno o dos planos únicos.

Artículo 6.30. Condiciones de habitabilidad.

Deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de 28 de junio de 1991 (HD/91).

Artículo 6.31. Aparatos elevadores.

Cumplirán lo establecido en el artículo 5.71 de las normas urbanísticas del plan general.

Artículo 6.32. Condiciones de seguridad en los edificios y las instalaciones.

Cumplirán los artículos 5.72: señalización de los edificios; 5.73: prevención de incendios; 5.74: prevención contra el rayo, de las normas urbanísticas del plan general.

Artículo 6.33. Condiciones ambientales.

Cumplirán la sección tercera: condiciones ambientales del plan general, en los puntos que sean de aplicación.

Artículo 6.34. Condiciones del garaje-aparcamiento en los edificios. Cumplirán el artículo 5.105 del plan general.

Los accesos cumplirán necesariamente lo siguiente:

—En todos los accesos al exterior existirá una meseta horizontal, de pendiente máxima del 2 por ciento, de 5 m de profundidad y 3 m mínimo de ancho.

—El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 m.

—El radio mínimo de las calles de circulación interior será de 4,50 m.

—La altura mínima libre será de 2,20 m.

—Cumplirán el artículo 5.101: ventilación en locales de aparcamiento del plan general.

Capítulo quinto.—Zona de Extensión Sur, La Bega (ZEX).

Sección primera.—Ambito.

Artículo 6.35. Ambito.

La Zona de Extensión Sur (La Bega) queda delimitada en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y su ordenación pormenorizada se grafía en el plano O-08.

Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.36. Aplicación normativa.

Se estará en lo dispuesto en el Plan Parcial de la Bega aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de diciembre de 1998 y su primera modificación puntual por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 2 de mayo de 2001.

Capítulo sexto.—Zona de Extensión Oeste, Molí de Magalló (ZEX).

Sección primera.—Ambito.

Artículo 6.37. Ambito.

La Zona de Extensión Oeste (Molí de Magalló) queda delimitada en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y su ordenación pormenorizada se grafía en el plano O-10.

Sección segunda.—Subzona residencial en Illa Tancada.

Artículo 6.38. Ambito.

La Subzona Residencial en Illa Tancada se corresponde con la Zona de Ensanche del Plan General, con las particularidades que a continuación se señalan.

Por lo tanto le son aplicables con carácter general las normas del PG siempre que no contradigan las prescripciones de este plan.

La Zona Residencial en Illa Tancada se corresponde con edificaciones alrededor de un patio interior que se identifican con la tradición de los ensanches.

Artículo 6.39. Usos.

Es predominante el uso residencial plurifamiliar y están prohibidos expresamente los usos terciarios, industriales, de almacenes y dotaciones señalados en el artículo 6.14 PG.

Se permiten los almacenes y locales industriales compatibles con la vivienda, a ubicar en planta baja o inferior a la baja.

En relación con los estacionamientos es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento al aire libre en el patio interior de la isla, per sota de la rasante en planta sótano o en planta baja.

En relación con los usos comunitarios, plurifamiliares, comerciales, de hoteles, oficinas, actividades recreativas, dotacionales o mixtas se cumplirán las prescripciones del artículo 6.14 PG.

Para la totalidad de la planta baja de una misma isla, se reservará un mínimo del 50 por ciento del suelo útil como equipamiento comercial, con un máximo del 50 por ciento destinado a vivienda, siempre que éstas se construyan respetando las ordenanzas sobre nivel mínimo de su pavimento en relación a la cota de referencia.

Artículo 6.40. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela será de 150 m²s, con una amplitud mínima de fachada de 6 m.l. Antes de otorgar ninguna licencia de obras a una isla concreta, habrá de tramitar la licencia de parcelación que concrete la división en parcelas de ésta.

Artículo 6.41. Condiciones de la edificación.

En los planos de ordenación se establecen las alineaciones del vial y del patio interior, de carácter obligatorio, con los siguientes parámetros:

—Número máximo de plantas: 4 (B + 3) - altura de cornisa máxima: 13,50 m - profundidad edificable obligatoria: 12 m.

—Tipo de cubierta: preferentemente inclinada, de tejas.

—Voladizos: se ajustarán al artículo 6.16.9 PG y, en concreto, se autorizan balcones de hasta 60 cm de vuelo y miradores con un vuelo máximo de 80 cm. La suma de todos los cuerpos en una misma planta será inferior al 60 por ciento de la longitud de fachada.

—En las manzanas mixtas (plurifamiliares/unifamiliares y residenciales/almacenes) habrá de ajustarse la edificación plurifamiliar a las alineaciones interiores y exteriores de carácter obligatorio. A la isla mixta residencial/almacenes será necesario un estudio de detalle que concrete:

—La relación entre la edificación residencial y los almacenes.

—El acceso a las viviendas (desde el patio de la isla o desde la calle).

—La ubicación de terrazas en la cubierta de los almacenes.

—La cota de estos terrados.

Sección tercera.—Subzona Residencial en Edificación Abierta.

Artículo 6.42. Ambito.

La Zona Residencial en Edificación Abierta adopta la forma de bloque compacto con doble fachada y una profundidad edificable entre fachadas de 24 m. Se corresponde con la Zona de Edificación Abierta del PG, con las particularidades que a continuación se señalan. Por lo tanto le son aplicables con carácter general las normas del PG siempre que no contradigan las prescripciones de este plan.

Artículo 6.43. Definición.

La Zona de Edificación Abierta viene definida por un bloque que ocupa al ciento por ciento la superficie zonificada, con la obligatoriedad de construir un porche en planta baja de 5 m de anchura, de uso público, que únicamente podrá albergar los soportes (pilares del pórtico). Está prohibida la construcción de viviendas en planta baja.

Artículo 6.44. Condiciones de usos.

Es predominante el uso residencial plurifamiliar en las plantas piso, no admitido en planta baja.

El uso predominante en planta baja será el de equipamiento comercial, y los almacenes, las industrias compatibles con la vivienda y el aparcamiento no podrán dar frente al porche.

Se fija la reserva obligatoria de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, que es situará preferentemente en planta sótano o frente a los viales.

Para el resto de usos habrá de cumplir las prescripciones del artículo 6.17 PG.

Artículo 6.17. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela será de 150 m²s, con una anchura mínima de 6 m.l.

Antes de otorgar ninguna licencia de obras habrá que tramitar la licencia de parcelación correspondiente al bloque considerado.

Artículo 6.45. Condiciones de la edificación.

A los planos de ordenación se establecen las alineaciones al vial y al espacio libre o zona verde, de carácter obligatorio.

De igual forma se concreta la necesidad de dejar un porche en planta baja de 5 m de anchura que únicamente ocuparán los soportes (pilares y/o arcos).

Este porche en el centro del bloque en U que conforma la plaza conecta con un pasaje que da continuidad a los recorridos peatonales.

Parámetros:

—Número máximo de plantas: 4 (B + 3).

—Altura de cornisa máxima: 13,70 m.

—Ocupación: ciento por ciento (en planta baja, se dejará el porche previsto al plano de ordenación).

—Tipo de cubierta: preferentemente inclinada, de tejas.

—Se permite la planta sótano.

—Altura libre obligatoria del porche: 4 m. No obstante, previa tramitación del correspondiente estudio de detalle, podrá modificarse esta alzada siempre que se establezca una única altura libre interior obligatoria para todo el porche.

—Voladizos: se ajustarán a las normas fijadas para la Zona Residencial Illa Tancada y, en concreto: balcones hasta 60 cm, miradores con un vuelo máximo de 0,80; y la suma de todos estos voladizos en una misma planta, inferior al 60 por ciento de la anchura de la fachada.

Sección cuarta.—Subzona Residencial Unifamiliar.

Artículo 6.46. Ambito.

La Zona Residencial Unifamiliar completa la oferta residencial del plan con una tipología que posibilita actuaciones más singulares.

Se trata de un conjunto de parcelas en hilera que completan dos islas de casas, convirtiendo el patio de manzanas en jardines privados.

Artículo 6.47. Condiciones de usos.

Es exclusivo el uso residencial que adoptará la tipología de viviendas unifamiliares en hilera. El uso de almacén, trastero garaje, únicamente pueden ser locales complementarios de las viviendas.

No se permiten los almacenes e industrias compatibles con la vivienda.

El uso comercial, hoteles, de oficinas o recreativo se admiten con las limitaciones que señala el PG en el artículo 6.22.

Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada vivienda a situar en planta sótano, planta baja o patio de parcela.

Artículo 6.48. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela será de 175 m²s, con una anchura mínima de 5 m.l. Para cada una de las dos zonas residenciales unifamiliares habrá de tramitar, al menos, licencia de parcelación antes de proceder a otorgar licencia de obra.

Artículo 6.49. Condiciones de la edificación.

En los planos de ordenación se concreta la alineación y ocupación del conjunto de edificaciones unifamiliares en hilera.

1. Parámetros que concretan las condiciones de la edificación:

—Número máximo de plantas: 3 (B + 2).

—Altura de cornisa máxima: 10 m.

—Ocupación máxima: 45 por ciento.

—Edificabilidad neta: 1,2 m²st/m²s.

—Tipo de cubierta: preferentemente inclinada, de tejas.

—Se permite la planta sótano.

—Voladizos: no se permite ningún vuelo sobre la alineación exterior.

En las fachadas que recaen a los patios de parcela se permiten voladizos con la limitación de no superar la ocupación máxima establecida, ni la edificabilidad neta, al computarse a estos efectos.

2. En el supòsit d'actuacions conjuntes, con la tramitació d'un Estudi Detall podrà modificar-se la ordenació prevista al Pla sense alterar els paràmetres bàsics del punt anterior; excepció feta de la parcel·la mínim (superfície) que podrà disminuir-se fins a 120 m²s.

Sección quinta.—Subzona de Magatzems

Artículo 6.50. Ambito

Per a completar les zonificacions del Pla se situa en la part confrontant con la zona industrial la zona de magatzems, que alhora compleix dues funcions: minora l'impacte directe de la indústria vers la residència pròxima y possibilita la creació de zones verdes comunes als vivients annexos.

Artículo 6.51. Condiciones de usos

Es predominant y exclusiu l'ús de magatzem y indústria compatible con l'vivienta.

Es permeten els usos terciaris, recreatius y dotacions en les condicions de l'article 6.14 PG.

Pel que fa als estacionaments, és obligatòria la previsió d'una plaça per cada 100 m²s, que se situarà en planta soterrani o planta baixa.

Resten prohibits els usos residencials.

Artículo 6.52. Condiciones de la parcela

La superficie de la parcel·la serà de 200 m²s y abans d'atorgar cap llicència d'obres caldrà que concrete la subdivisió en parcel·les de cada un dels dos conjunts de magatzems.

Artículo 6.53. Condiciones de la edificación

Les alineacions y rasants obligatòries es concreten als plànols d'ordenació.

La edificación s'ajustarà als paràmetres següents:

—Nombre màxim de plantes: 1 (B).

—Altura màxima de cornisa: 4 m.

—Ocupación: 100 por ciento.

—Edificabilidad neta: 1 m²/m².

Tipus de coberta: preferentment plana, con una amplària mínima de 5 m., que confronten con la edificación residencial, que serà plana y transitible per a l'ús de terrasses pels vivients.

Voladissos: únicament marquesines y ràfecs a partir de la línia de fachada, fins a 60 cm.

En el supòsit de no actuar unitàriament en tots els magatzems caldrà tramitar un estudi de detall con els objectius de l'article 31 del Pla:

—Concretar la relació entre la edificación residencial y els magatzems.

— Ubicar l'accés als vivients (des de el pati d'illa o des de el vial).
— Ubicar a la coberta de les terrasses dels vivients con un mínim de 5 m. d'amplària, concretar la seua cota.

Capítol sèptim.—Zona de Edificació Abierta (ZEA).

Sección primera.—Ambito y usos.

Artículo 6.54. Ambito.

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con ese título en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y en los planos O-07, O-08, O-09 y O-010 de ordenación. Alineaciones y rasantes (Ensanche). Comprenden básicamente las áreas donde se mantienen la actual estructura urbana y edificatoria (Parc de Sant Roc y Parc de Sant Lluís).

Unicamente en el supuesto de derribo habrá que ajustar el nuevo edificio a los parámetros contenidos en los planos de ordenación y normas urbanísticas. En todos los edificios que superen las alturas fijadas en los planos de ordenación no se permitirá ninguna ampliación de volumen sin considerarse como fuera de ordenación, de acuerdo con lo que se especifica en las normas transitorias de este plan.

Artículo 6.55. Usos.

1. El uso global de esta zona es el residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

— Edificios comerciales de nivel Tco.2 y Tco.3.

— Campamentos Tho.2.

— Edificios, locales e instalaciones recreativas de aforo superior a 1.500 personas Tre.4.

— Industrias y almacenes de nivel Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

— Edificios dotacionales destinados a mercados de abastos, mataderos, cementerios, infraestructuras excepto los servicios de telecomunicaciones (Din.5).

— Edificios de aparcamientos de vehículos destinados al transporte público de viajeros o de mercancías.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que sean manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. Los usos compatibles en esta Zona de Edificación Abierta son:

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a ésta y deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados del resto de usos.

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a ésta y deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados del resto de usos.

c) Aparcamientos de uso público o privado. Parc.1.

Podrán situarse en cualquier de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja e inferiores a ésta.

— Bajo espacios libres privados y bajo espacios libres públicos previa concesión o autorización administrativa. Par.1b.

— Al aire libre en superficie libre de parcela cuando el uso sea privado y no ocupe más del 40 por ciento de la parcela Par.1e.

— En edificio de uso exclusivo de aparcamiento. Par.1d.

d) Aparcamientos de vehículos de transporte público de pasajeros o mercancías Par.2.

e) Uso residencial comunitaria Rem.

Se admite este uso en edificio de uso exclusivo y en edificios de uso mixto siempre que se sitúen por debajo de las plantas destinadas a viviendas y por encima de las plantas destinadas a otros usos.

f) Uso residencial plurifamiliar Rpf.

Es el uso global dominante asignado por el plan a esta zona.

Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificios de uso mixto siempre que se sitúe por encima de las plantas destinadas a otros usos.

g) Uso comercial compatible con la vivienda Tco.1.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a ésta, no admitiéndose en la misma planta en que se ubiquen viviendas. También se admiten en edificio de uso exclusivo comercial, con un máximo de superficie de venta de 2.000 m².

Si se ubican en edificios de uso mixto, los locales comerciales deberán tener acceso independiente y diferenciados desde la vía pública, al de los otros usos.

h) Hoteles, hostales, pensiones y apartoteles.

Se admiten en edificios de uso exclusivo y de uso mixto. Siempre que las plantas de este uso se sitúen por debajo de las plantas destinadas a viviendas y por encima de las plantas destinadas a los restantes usos.

i) Oficinas. Tof.2.

Se admiten en edificios de uso exclusivo y de uso mixto. Siempre que las plantas destinadas a este uso se sitúen en planta semisótano y superiores y siempre por debajo de las plantas destinadas a usos hoteleros o residenciales y por encima de otros usos no residenciales.

j) Recreativas Tre.

Se admiten en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano y deberán tener acceso independiente y diferenciado desde la vía pública.

En la categoría Tre.4 se admite en edificio de uso exclusivo previo estudio de detalle.

k) Dotacional D.

Se admiten en semisótanos y plantas superiores con las siguientes limitaciones:

— La superficie construida del conjunto de locales no residenciales no podrá exceder del 50 por ciento del total de superficie construida, excluidos los sótanos.

— Podrá superarse el 50 por ciento si las dotaciones ocupan sólo planta baja o primera.

— Los locales dotacionales se ubicarán por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales.

l) Las distintas agregaciones de usos terciarios (comerciales, hoteleros, oficinas y recreativos) podrán situarse en edificios de uso exclusivo terciario.

Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.56. Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 100 m².

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 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, 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 la parcela limite con dicha edificación en el linde más próximo al quiebro.

f) Quedan excluidas de la condición c) en un linde lateral aquellas parcelas que limiten con una edificación que no esté fuera de ordenación.

2. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos. La edificación no podrá retranquearse d e la alineación exterior, salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

Artículo 6.57. 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 los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas	Altura de cornisa (m)
3	10,80
4	13,70
5	16,60

2. Cuando fuese necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superan-

do las máximas indicadas, se enrase con las de cualquiera de los edificios colindantes.

En estos casos, las condiciones en que debe producirse este enrase de alturas serán las mismas que las establecidas en el artículo 6.15 de estas normas para la Zona de Ensanche.

En los casos que no fuese de aplicación el apartado anterior se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en los planos.

En los edificios de uso mixto se admitirá una altura de cornisa hasta 6 metros menor que las indicadas en el apartado 1.

3. Por encima de la altura de cornisa no se permiten cubiertas inclinadas. No obstante, se permitirán en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario con las siguientes condiciones:

—La cumbrera no podrá superar en más de 4,50 metros la altura de cornisa.

—Los faldones tendrán planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento y deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco de iluminación.

—No se permitirán piezas habitables en los desvanes resultantes.

—Ningún cuerpo de edificación podrá sobresalir de los faldones de cubierta.

4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones que se establecen en las ordenanzas generales.

5. En las plantas bajas, la cara inferior del forjado del techo no podrá situarse por debajo de los 4 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 5 metros en los edificios de uso dominante residencial. La altura libre mínima de la planta baja será de 3 metros. Se permite la construcción de entreplantas con las limitaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

6. Vuelos en la Zona de EDA.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos salientes:

a.1. En calles y espacios públicos de ancho inferior a 6 metros:

—Aleros con un vuelo máximo de 35 cm.

—Impostas, molduras, pilastras, recrecidos, etc., de vuelo máximo 15 cm.

a.2. En calles y espacios públicos entre 6 a menos de 9 metros:

—Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.

—Terrazas con un vuelo máximo de 60 cm.

—Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

—Impostas, molduras, recrecidos, etc., con un vuelo máximo de 15 cm.

a.3. En calles y espacios públicos de ancho superior a 9 metros:

—Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.

—Terrazas con un vuelo máximo de 100 cm.

—Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.

—Impostas, molduras, recrecidos, etc., con un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque a un bloque completo se permitirán además cuerpos volados cerrados como se definen en las ordenanzas generales, con una longitud de vuelo no superior a 1 metro, con las condiciones siguientes:

La suma de las anchuras de todos los cuerpos volados que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento 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.

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

Artículo 6.58. Estudios de detalle.

La ordenación establecida en el plan podrá remodelarse mediante un estudio de detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y con las condiciones adicionales siguientes:

a) El estudio de detalle deberá abarcar uno o varios bloques completos.

b) No podrá aumentar la edificabilidad ni reducir espacios libres.

c) La distancia entre bloques no podrá ser inferior a la mitad del bloque de mayor altura, ni tampoco menor de 10 metros.

d) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas.

e) El número máximo de plantas se fija en los planos de ordenación.

Capítulo octavo.—Zona de Vivienda Unifamiliar (UNI).

Sección primera.—Ambito, subzonas y usos.

Artículo 6.59. Ambito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo; y su ordenación pormenorizada se refleja en los planos de ordenación O-07 (Ensanche Sur), O-09 (Ensanche Norte) y O-010 (Ensanche Oeste).

Artículo 6.60. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial plurifamiliar y comunitario (Rpf y Rcm).

b) Terciarios: Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4.

c) Industriales: Ind.1 e Ind.2.

d) Almacenes: Alm.1b, Alm.1c y Alm.2.

e) Dotacionales: Dce y Din.

f) Aparcamiento: Par.1d y 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.

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.1a. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja.

b) Par.1. Aparcamiento 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 por ciento de la 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.

c) Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Con la limitación de no superar los 200 m² de venta en UFA-1.

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

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

e) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

f) Tre. 1. Actividades recreativas.

Tan sólo se admiten en actuaciones conjuntas de más de 10 viviendas, debiendo disponerse en edificio diferenciado de las mismas.

g) D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Sección segunda.—Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.61. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5 × 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.

2. Parámetros de emplazamiento.

Las alineaciones grafiadas en los planos de alineaciones y rasantes serán vinculantes para el cerramiento de la parcela:

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 60 por ciento. La edificación puede retirarse de la alineación de la calle.

Artículo 6.62. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación:
Se establece en 10 metros con un máximo de tres plantas (incluida la baja).

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

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.45 apartado 1a. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirán, 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 huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

b) No se permite la construcción de entreplantas.

4. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno.

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 (artículos 5.20, apartado 3, y 5.27), así como de respetar las distancias a lindes que se establecen.

Artículo 6.63. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 6.64. Actuaciones conjuntas.

En actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, 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 tener una superficie superior, al menos en un 10 por ciento, 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 con una conexión de ancho no inferior a 5 metros, con la vía pública.

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre.

Capítulo noveno.—Zona de Terciario.

Artículo 6.65. Ambito.

La Zona de Terciario está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo.

Artículo 6.66. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el de terciario (T), en todos los tipos y categorías previstos por las presentes normas.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R).

b) Industriales: Ind.1 e Ind.2.

c) Almacenes: Alm.2.

d) Dotaciones: Dce, Din.

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.

Artículo 6.67. Volumen.

El volumen edificable es el actualmente ocupado por la edificación, no pudiendo variar sus dimensiones ni en superficie ni en altura.

Capítulo décimo.—Zona Industrial (IND).

Sección primera.—Ambito y usos.

Artículo 6.68. Ambito.

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de zonas expresamente grafiadas con este título en el plano O-04

(división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo, y en los planos de ordenación pormenorizada O-12, O-13, O-14, O-15, O-16, O-17, O-18 y O-19 (alineaciones y rasantes), correspondientes a las áreas del PGO de 1992: áreas IV-B, VI, VII y VIII.

Artículo 6.69. Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

—PRI Contenedors, aprobado definitivamente por AP de 30 de julio de 2002.

—L'Alteró Industrial: U.E.6.2.a y U.E.6.2.b (aprobadas definitivamente el 30 de mayo de 1999).

—L'Aliaga (Plan Parcial del Polígono VII-C, aprobado definitivamente el 27 de julio de 1992).

—Subzona Industrial Ford.

—U.E. del Maset.

—U.E. 8.1 Pla dels Olivars.

—Beniparrell 1.

—U.E. Beniparrell 2.

—U.E. Shark.

—Molí Forés (SUZI-4 ordenado pormenorizadamente según ficha de planeamiento y gestión).

—Pou de Godofredo.

Cada de las anteriores subzonas se regula según su normativa pormenorizada específica.

Artículo 6.70. 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) 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.

c) 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 asignados 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.

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.

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.

—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 por ciento 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 a transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Se admiten en cualquier situación.

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 y edificios singulares destinados a oficinas.

Se admiten siempre que se encuentren vinculados al funcionamiento de la instalación industrial, con una superficie construida no superior al 25 por ciento del total construido. En el caso de edificios singulares destinados a oficinas, se autorizarán siempre que:

—Estén vinculados directamente a la industria que esté ubicada en la parcela.

—La superficie construida no superará el 50 por ciento del techo edificable de la parcela.

—La ocupación máxima de la parcela, incluidas todas las instalaciones, no superará el 70 por ciento de su superficie.

—La altura máxima de cornisa será de 20,10 m.

—El número máximo de plantas será de cinco, incluyendo la planta baja.

—La reserva de aparcamientos obligatoria se podrá ubicar en plantas sótano, baja y superiores. En el caso de construir edificio exclusivo destinado a aparcamientos, se ajustará a los siguientes parámetros:

—Altura máxima de cornisa: 6,90 m.

—Número máximo de plantas: dos (II) (incluyendo la planta baja).

—En el supuesto de que la actividad resultante genere un tráfico intenso, se acompañará el proyecto de edificio singular del correspondiente estudio detallado, con propuestas concretas de ordenación del tránsito rodado.

k) D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Sección segunda.—Subzona VIII.b-PRI Contenedors.

Artículo 6.71

La presente área industrial se corresponde con el ámbito del Plan de Reforma Interior de Renfe-Contenedores aprobado definitivamente por acuerdo plenario (AP) de 30 de julio de 2002.

1. El PRI tiene como función básica la de ordenar todas las actividades, resolver el acceso, aparcamiento para los vehículos de gran tonelaje desde la variante de la CN-332 y la CN-340; así como la recogida de pluviales, saneamiento, urbanización interior y del entorno inmediato; la programación de actuaciones, regulación de usos y actividades a desarrollar que no se diferenciarán sustancialmente de las existentes en sus zonas colindantes; intercambio, depósito y almacenamiento de mercancías, a través, básicamente, de vehículos de gran tonelaje.

2. El PRI delimita el área que corresponde a la red primaria de transportes ferroviarios, que tiene la consideración de red primaria distinguiéndola del resto del área destinada a zona industrial que tendrá el mismo régimen urbanístico que la zona industrial colindante (área VIII).

La red primaria de transportes ferroviarios está formada por los terrenos que sirven de soporte a la estación de los viajeros y a las instalaciones directamente relacionadas con el transporte ferroviario.

La Zona Industrial está constituida por los terrenos que sirven de soporte a las actividades de manipulación de mercancías, almacenamiento de contenedores, talleres, edificios de oficinas y de servicio, etc.

3. El PRI, entre sus determinaciones, establece los plazos para la ejecución de las obras previstas, las instalaciones, la urbanización y las cesiones.

4. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece una ocupación máxima en planta del 10 por ciento.

b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Quedan terminantemente prohibidos el vertido o almacenamiento de residuos. La máxima altura de almacenamiento de los contenedores no superará, en ningún caso, los cuatro.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 10 metros.

b) El número máximo de plantas a construir será de tres (III).

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad en m^2st/m^2s para cada una de las zonas:

—Sistema general de transportes: 0,15 m^2st/m^2s .

—Zona Industrial: 0,25 m^2st/m^2s .

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 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

6. Condiciones de uso.

—En la zona correspondiente a la red primaria de transportes ferroviarios:

Comprende las edificaciones e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del intercambiador modal de transporte y los que se hallan vinculados al mismo.

—Servicios de atención al viajero (edificio de la estación) y generales a la ciudad (correos, paquetes, etc.):

Equipamiento de la estación que comprende zonas de oficinas y dormitorios al servicio directo de la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneas como en superficie.

—En la Zona Industrial:

Se admite el uso de almacenes e industrias, entendidas por tales las edificaciones e instalaciones destinadas a depósito, envasado y conservación de mercancías a transportar, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

Se permiten oficinas vinculadas a las actividades industriales y explotaciones comerciales desarrolladas en esta zona.

Se admiten también aparcamientos, necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones y los necesarios para el servicio de los usuarios del ferrocarril.

7. 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.

8. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales y al Reglamento de Actividades.

Sección tercera.—Zona Industrial.

Artículo 6.72. Ambito.

Integran la totalidad de la Zona Industrial, cuya ordenación pormenorizada viene grafiada en los planos correspondientes.

Artículo 6.73. Aplicación.

Para la totalidad de la Zona Industrial son de aplicación general los parámetros de esta sección, con las particularidades que se señalan en los supuestos de las diferentes subzonas contempladas en el artículo 6.32.

Artículo 6.74. Parámetros generales.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m^2s . En la Subzona L'Aliaga (Plan Parcial Polígono VII-C) la parcela mínima se establece en 200 m^2s .

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud. En la Subzona L'Aliaga (Plan Parcial Polígono VII-C) el linde frontal es de 10 m.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 × 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. En la Subzona L'Aliaga (Plan Parcial Polígono VII-C) la profundidad mínima de parcela se establece en 15 m y sus lindes laterales formarán un ángulo mayor de 60 grados sexagesimales.

d) Quedan excluidas de las anteriores 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) Siempre que con la nueva edificación se consolide un conjunto edificado continuo de más de 50 m.l., se realizará una separación mínima de la edificación a lindes de parcela de 3 m.l.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 por ciento. En la U.E. del Maset, U.E. 6.2.a, U.E. 6.2.b, U.E. Pou de Godofredo, U.E. Shark cuando se establecen ocupaciones superiores, justificarán suficientemente en los correspondientes proyectos el cumplimiento de la NBE/CPI y las ordenanzas municipales, a los efectos de imposibilidad la transmisión del fuego.

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 prohibida 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 10 metros. Se admitirán, 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 será un máximo de 2.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,50 m²st/m²s.

d) Se permiten cubiertas inclinadas: de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (10 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma.

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.

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.

d) Para las U.E. 8.1 Pla dels Olivars y U.E. Marges Autovía y U.E. Molí Forés se cumplirá su normativa específica, referente a la unificación de fachadas a la autovía.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

6. Edificios singulares destinados a oficinas vinculadas a la industria. Se regularán según las normas particulares del artículo 6.70.j). Sección cuarta.—Subzona Industrial (Ford).

Artículo 6.75. Ambito y condiciones de la edificación.

1. Comprende los terrenos ocupados por las instalaciones de la factoría Ford. La zona industrial correspondiente al área ocupada por Ford se ejecutará según las previsiones del planeamiento vigente y, en concreto, los parámetros aplicables serán:

—Ocupación máxima: 55 por ciento.

—Volumetría máxima: 4 m³/m².

Sección quinta.—Subzona Industrial (Pou de Godofredo).

Artículo 6.76. Condiciones de las parcelas.

1. Parcela mínima edificable:

—Superficie mínima: 500 m².

—Rectángulo mínimo inscribible: 12 × 18 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior.

—Frente mínimo de fachada: 12 metros.

—Profundidad mínima de parcela: hasta la calle opuesta.

2. Parcela máxima edificable: no se regula.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a parcelas inedificables.

Artículo 6.77. Condiciones de la edificación.

1. Condiciones del aprovechamiento:

—Edificabilidad neta: en cada manzana edificable (M1 y M2) se podrá materializar la edificabilidad neta resultante de aplicar este coeficiente sobre su superficie: 1,571307369 m²t/m²s.

—Ocupación máxima de parcela: ciento por ciento. En caso de implantarse el uso Tco.2 (terciario enclavado en zonas no residenciales), la ocupación máxima será del 70 por ciento. Cuando se trate de otros usos, la ocupación será la que exija el propio funcionamiento de la actividad.

—Retranqueos mínimos: no se exigen. En el caso de implantarse el uso Tco.2, se aplicarán los retranqueos exigidos para este uso por el plan general.

—Número máximo de plantas: tres (III) plantas, pudiéndose realizar en su interior, para agotar la edificabilidad neta autorizada, los altillos, oficinas y demás dependencias que se consideren necesarias.

—Altura máxima de cornisa: 12 metros.

—Altura máxima de cumbrera: 15 metros (sin afectar a las instalaciones propias de la industria de que se trate).

—Sótanos: sí, pudiendo ocupar bajo rasante la misma superficie sobre rasante. Este aprovechamiento no computa a efectos de la edificabilidad.

—Semisótanos: sí, con un emergente máximo de 1,50 metros sobre rasante. Este aprovechamiento tampoco computa a efectos de la edificabilidad.

—Altillo en planta baja: sí.

—Los espacios libres de edificación, en su caso, no podrán destinarse de modo permanente a depósito de materiales.

2. La dotación mínima de aparcamiento dentro de cada parcela será de 1 plaza por cada 150 m² construidos.

3. Las parcelas deberán estar valladas con una altura máxima de 2,5 metros, ejecutando el cerramiento hasta la altura de un metro con materiales y espesores adecuados para asegurar su solidez y buen estado de conservación. El resto hasta los 2,5 metros será con cerramiento no opaco.

4. Régimen de la nave existente en la manzana M2.

a) La parte de la nave situada dentro de las alineaciones oficiales no quedará en situación jurídica de fuera de ordenación.

b) La parte de la nave que se sitúa fuera de la alineación oficial, al ser la única que no es plenamente compatible con las determinaciones de ordenación pormenorizada, quedará en situación equiparable a la de fuera de ordenación diferida regulada en la disposición transitoria octava, apartado 2, de las normas urbanísticas del plan general.

Por tanto, dicha parte de la edificación se considerará transitoriamente dentro de la ordenación admisible en el período de vida útil, hasta que se sustituya o se operen obras de reforma equiparables a la reedificación o reestructuración total.

Se permitirán en esta parte de la nave obras de reforma y mejora así como la instalación de actividades que se ajusten a los usos permitidos para esta zona industrial en el planeamiento urbanístico y demás normas aplicables.

Cuando, por cualquier causa, sea derribado ese frente de fachada, su reconstrucción tendrá que retranquearse a la nueva alineación del plan.

Artículo 6.78. Condiciones estéticas de las edificaciones.

1. Todos los cerramientos vistos de la edificación podrán tener el siguiente tratamiento:

—Fábricas de materiales resistentes (cerámicos, de hormigón, etc.), perfectamente rejuntados y limpios.

—Revestimientos de fábricas de materiales vastos, con elementos resistentes a los fenómenos atmosféricos y de colores homogéneos y estables, tipo granulite, estucados, revocos y similares.

—Pinturas para exterior resistentes a los agentes atmosféricos: pétreas, silicocalcáreas, a la sílica, esmaltes, lacas y análogos.

—Aplacados con materiales nobles como piedra natural o artificial, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior y similares.

2. Las cubiertas deberán tener un nivel de calidad y presencia similar a las fachadas, estando permitido el empleo de elementos ligeros de cubrición, tales como placas de acero galvanizado, aluminio anodizado, etc.

3. En concreto, queda prohibida la utilización de pinturas a la cal o el alicatado de azulejos en los cerramientos vistos, así como dejar sin revocar y pintar dichos cerramientos cuando no se utilicen materiales adecuados.

4. Las puertas de acceso no podrán ser abatibles hacia la vía pública.
Artículo 6.79. Condiciones de los usos.

1. El uso dominante es el industrial, que es el que tiene por objeto realizar operaciones de elaboración y transformación de productos, así como la reparación o almacenamiento de los mismos.

2. Son usos compatibles los siguientes: comercial Tco.2 y distribución de productos, concesionarios de automóviles, estaciones de servicio para el suministro de carburantes, centros de transporte, oficinas, restaurantes, bares, cafeterías, hotelero, talleres, servicios. El uso de vivienda queda limitado a una por industria, destinada al vigilante o guarda de la misma, y con una superficie máxima de 130 m², dentro de la propia parcela industrial.

3. Los usos industriales y compatibles se admiten hasta el índice medio, grado 3, según el Nomenclátor de Actividades Calificadas vigente en cada momento.

No se permitirán las industrias cuya actividad produzca ningún tipo de humo ni de olor que se pueda percibir a 20 metros de la edificación que la albergue, ni que maneje áridos o elementos pulverulentos en el exterior de la edificación cerrada.

Tampoco se permitirán las actividades destinadas a tratamiento de áridos ni las hormigoneras.

4. La conexión a la red general de alcantarillado se acondicionará a las características de las aguas residuales que se produzcan. En el caso de que las características físico-químicas de las mismas impidieran su tratamiento posterior en la depuradora, se exigirá la depuración o tratamiento previo individual o conjunto de las aguas residuales que se produzcan.

5. El uso industrial en sus distintas modalidades y los usos compatibles se podrán implantar en esta zona cumpliendo, además, las condiciones específicas que para cada uno de ellos establezca la normativa aplicable.

Sección sexta.—Subzona Industrial (Pla dels Olivars).

Artículo 6.80. Ambito y aplicación.

El ámbito constituido por la U.E. Pla dels Olivars está expresamente grafiado en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y en los planos de ordenación pormenorizada O-16.

Se aplicará la normativa pormenorizada que se especifica en el estudio de detalle aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de enero de 1998 («DOGV» de 26 de febrero de 1998).

Sección séptima.—Subzona Industrial (SUZI-4 Molí de Forés).

Artículo 6.81. Ambito y aplicación.

El ámbito constituido por el sector SUZI-4 Molí Forés coincide con una única unidad de ejecución que está expresamente grafiada en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y en los planos de ordenación pormenorizada O-17.

Se aplicará la normativa pormenorizada que se especifica en el plan parcial aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 17 de diciembre de 1998, con las rectificaciones que se señalan a continuación.

—Edificabilidad neta: en el plano de ordenación del sector queda grafiado sobre cada manzana edificable la ocupación máxima de parcela con un índice de edificabilidad neta de 1,50 m²st/m²s.

—Ocupación máxima de parcela: en caso de implantarse el uso Tco.2 (terciario enclavado en zonas no residenciales), la ocupación máxima será del 70 por ciento. Cuando se trate de otros usos, la ocupación será la señalada para cada manzana. El suelo no ocupable en la manzana situada junto al trazado del antiguo Barranc de Tafarra deberá ubicarse obligatoriamente sobre éste.

—Retranqueos mínimos: no se exigen. En el caso de implantarse el uso Tco.2, se aplicarán los retranqueos exigidos para este uso por el plan general.

—Número máximo de plantas: dos (II) plantas, pudiéndose realizar en su interior, para agotar la edificabilidad neta autorizada, los altillos, oficinas y demás dependencias que se consideren necesarias. En el caso de edificación de uso terciario se remite al artículo 6.70.j).

—Altura máxima de cornisa: 10 metros.

—Altura máxima de cumbrera: 13,50 metros (sin afectar a las instalaciones propias de la industria de que se trate).

Sección octava.—Subzona Industrial (Beniparrell 1).

Artículo 6.82. Ambito y aplicación.

El ámbito está expresamente grafiado en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo, y en los planos de ordenación pormenorizada O-13.

Se aplicará la normativa pormenorizada que se especifica en la 3.ª modificación puntual del plan general, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 22 de abril de 1997, concordante con las NN.UU. del municipio de Beniparrell.

Sección novena.—Subzona Industrial (Maset).

Artículo 6.83. Ambito y aplicación.

El ámbito constituido por la U.E. Maset está expresamente grafiado en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y en los planos de ordenación pormenorizada O-14.

Se aplicará la normativa pormenorizada que se especifica en la 4.ª modificación puntual del plan general, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 17 de diciembre de 1997.

Sección décima.—Subzona Industrial (Shark).

Artículo 6.84. Ambito y condiciones de la edificación.

El ámbito constituido por la U.E. Shark está expresamente grafiado en el plano O-04 (división en zonas de ordenación urbanística) de calificación del suelo y en los planos de ordenación pormenorizada O-16. Los parámetros aplicables serán:

—Ocupación máxima: ciento por ciento.

—Edificabilidad neta (IEN): 1,50 m²st/m².

Capítulo undécimo.—Suelo urbanizable.

Sección primera.—Suelo urbanizable.

Artículo 6.85. Sectores en suelo urbanizable (SUZ).

En el suelo urbanizable se establecen los siguientes sectores.

a) De uso predominante residencial:

—SUZR-6 El Silvestre.

—SUZR-8 El Rajolar.

b) De uso predominante industrial:

—SUZI-6 Camí de l'Algudor (con documento de homologación modificativa y plan parcial pendientes de aprobación definitiva).

—SUZI-9 L'Alter (con documento de homologación modificativa y plan parcial pendientes de aprobación definitiva).

—SUZI-4 Molí de Forés (con ordenación pormenorizada y normativa regulada en el artículo 6.81).

c) De uso predominante terciario:

—SUZT-10 Les Eres.

Artículo 6.86. Areas de reparto en SUZ.

Cada sector de SUZ constituye una única área de reparto. En las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas NN.UU. se concretan parámetros de uso, tipología edificatoria, gestión prevista y condiciones de desarrollo, cargas externas y conexiones a las redes existentes.

Artículo 6.87. Fichas de planeamiento y de gestión.

El régimen de usos correspondientes a las distintas áreas se establece en las correspondientes fichas del anexo de estas normas. En la propia ficha se detalla para cada sector:

—Uso dominante.

—Uso incompatible.

—Tipología edificatoria (según el Reglamento de Zonas vigente).

—Superficie computable del sector.

—Red primaria interior.

—Red primaria adscrita.

—Superficie dotacional existente.

—Aprovechamiento objetivo.

—Aprovechamiento subjetivo.

—Coeficiente de ponderación.

—Área de reparto.

—Modalidad de gestión.

Sección segunda.—Condiciones de urbanización para los sectores de SUZ.

Artículo 6.88. Condiciones mínimas de urbanización.

Los planes parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las condiciones mínimas de urbanización fijadas en su correspondiente ficha y, en cualquier caso, las siguientes:

- Estándares dotacionales: los previstos en el Reglamento de Planeamiento, respetando las reservas indicadas en los planos de estructura urbana y las fichas de los sectores y AR correspondientes.
- Edificabilidad: la señalada en las fichas.
- Viario: deberán respetarse las alineaciones señaladas en los planos de alineaciones y rasantes comprendidos dentro del sector.
- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 12 metros en zonas residenciales y 14 m en zonas industriales.
- 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.

Capítulo duodécimo.—Zonas en suelo no urbanizable.

Sección primera.—Suelo no urbanizable de régimen común.

Artículo 6.89. Ambito.

1. La Zona de Suelo no Urbanizable de Régimen Común comprende todos los terrenos del término municipal que no son objeto de calificación como urbanos, urbanizables y los que no están calificados de especial protección, a los efectos que determina la Ley del Suelo no Urbanizable.

Será de aplicación la norma 24 de las normas de coordinación metropolitana.

2. Comprende aquellos terrenos en los que se valora fundamentalmente el carácter rústico de los mismos y que deben de preservarse del proceso urbanizador.

3. En la zona de riesgo leve de inundación, definida en el plano número 3 y concretada en las normas de coordinación metropolitanas número 34 y siguientes, no se permitirá instalación o edificación de ningún tipo.

Artículo 6.90. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el agrícola (Nag).

a) Sin perjuicio de su tramitación como actividad calificada por el Decreto 54/1990 del Consell, para la concesión de licencias de granjas se aportará, además del correspondiente proyecto, toda la documentación gráfica sobre: tomas de agua, vertido de aguas residuales, eliminación de purines, fosa de cadáveres, utilización de estiércol y todas las demás determinaciones técnicas que permitan juzgar sobre las garantías de no intrusión ambiental, ni molestia a terceros que pudiera ocasionar su implantación.

b) Se prohíbe en general efectuar actividades extractivas amparadas únicamente con licencias de movimientos de tierras. Se deberá, siempre que se pretenda alterar en más de 2 m el perfil actual del terreno y en superficies a partir de 2.000 m²s, tramitar el correspondiente expediente de extracción de áridos siguiendo los preceptos de la ley y Reglamento de Impacto Ambiental, así como de la Ley 4/92, de Suelo no Urbanizable.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Salvo lo previsto en la norma 24 de las normas de coordinación metropolitana.

b) Terciario (T). Excepto Tco.1a, tan sólo si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este plan.

c) Industrial (Ind).

No obstante, y a los efectos de mantener el empleo ya existente, cuando ello no sea incompatible con los objetivos irrenunciables de ordenación territorial, se consideran de interés social aquellas industrias (Ind) que, encontrándose en funcionamiento efectivo el 14 de octubre de 1992, fecha de aprobación definitiva del plan general, 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 del plan general de ordenación urbana (14 de octubre de 1992).

—Si se trata de una actividad calificada como insalubre y 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 cuente con sistema de depuración de residuos y emisiones en condiciones reglamentarias.

—Que no genere flujo de tráfico que pueda 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 incrementen la superficie ocupada se permitirán sobre la parcela originaria, siempre que no rebase la volumetría antes señalada, ni incrementen en más de un 25 por ciento la superficie originariamente ocupada en el momento de la aprobación definitiva del presente plan general el 14 de octubre de 1992.

Las licencias serán concedidas siguiendo el procedimiento de declaración de interés comunitario (DIC) y por un plazo no superior a 30 años.

El régimen previsto para la legalización de las industrias existentes será aplicable también para las nuevas instalaciones que pretendan rehabilitar y ocupar edificios existentes procedentes de antiguas instalaciones industriales, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, de Suelo no Urbanizable.

d) Almacenes (Alm).

Siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y normas de la Conselleria de Agricultura, se permite la construcción de pequeños almacenes agrícolas de superficie construida total no superior al 2 por ciento de la parcela, en una sola planta y una altura máxima de 4 m destinados a herramientas y productos del campo.

Asimismo, se autorizan servicios complementarios (aseo, paellero, etc.), siempre que se garantice la depuración de las aguas residuales (o la instalación de una fosa séptica no filtrante), y en ningún caso se pueda deducir de su distribución interior o dependencias que lo formen, que se trata de una vivienda.

—Parcela mínima: 2.000 m²s, siempre que se ajusten a los planes y normas de la Conselleria de Agricultura.

—Se garantizará la depuración de las aguas residuales, en caso de que hubieren.

—Separación mínima a lindes: 5 m. En relación a los caminos, la línea de edificación se situará como mínimo a 7,50 m del eje y los vallados a 1 m del límite del camino y a más de 3,50 m de su eje, exceptuando los caminos de Russafa, Beniparrell y Torisano, que serán a más de 5 m.

—Se tramitará el expediente de acuerdo con la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, del Suelo no Urbanizable.

En cuanto a las vallas de parcelas en el suelo no urbanizable, se admitirán únicamente las construidas con mallas galvanizadas hasta 2,50 m sobre muretes de bloques de 40 cm de altura máxima o preferentemente vallas realizadas con materiales naturales como bardisas, setos, cipreses, etc.

e) Dotacional. Salvo Dsc y Das, únicamente si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente plan general.

f) Aparcamiento (Par).

3. Se permiten cualesquiera otros usos incluidos en el apartado 4 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante agrícola asignado a esta zona.

Asimismo podrán realizarse construcciones ligeras, que requerirán licencia municipal, del tipo de invernaderos, únicamente destinadas a producción agraria. Deberán ser de baja altura y totalmente desmontables, cuidando que en su forma, disposición y materiales, afecten lo menos posible a las condiciones estéticas del medio.

4. Siguiendo el procedimiento previsto en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, de Suelo no Urbanizable, podrán autorizarse:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

—Tan sólo podrán ubicarse en suelo no urbanizable común, en la zona de recuperación paisajística o en la zona de protección del parque natural.

—La superficie mínima de parcela será de 0,70 Ha.

—Superficie ocupable máxima: 15 por ciento de la parcela, con un máximo de 1.500 m² de suelo.

- Altura máxima de cornisa: 7 metros.
- La superficie edificable máxima no rebasará el coeficiente 0,15 m²st/m²s.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos.
- b) Viviendas destinadas a personas o familias que se dediquen a la producción agrícola de la finca en que se asientan, con las siguientes condiciones:
 - Tan sólo podrán ubicarse en suelo no urbanizable común y en la zona de recuperación paisajística.
 - No podrán implicar la formación de núcleo de población.
 - La distancia mínima de la parcela será de 1 hectárea.
 - Altura máxima de la edificación: 7 metros.
 - La superficie edificada no rebasará en ningún caso el coeficiente 0,02 m²st/m²s, sin que pueda superar los 300 m²st, cualquiera que sea el tamaño de la parcela.
 - Deberán garantizar la depuración de los vertidos.
- c) Dotaciones asistenciales (residencias de atención geriátrica y similares) promovidas por las administraciones públicas o concertadas, previa declaración de interés comunitario (DIC). Se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - Superficie mínima: 10.000 m²s.
 - Ocupación máxima: 25 por ciento.
 - Separación a lindes: 10 m a los colindantes, 7 a los caminos y 30 m a la antigua CN-332.
 - Índice de edificabilidad neta (IEN): 0,40 m²u/m²s.
 - Número de plantas: B + 1.
 - Altura reguladora: 7 m.

5. Carriles bici:

Para mejorar la accesibilidad al medio rural e incentivar la utilización de los caminos por parte de la población para disfrutar del medio rural, se califican como carriles bici y paseos los laterales de los actuales caminos de acceso al cementerio y al puerto de Silla utilizados mayoritariamente por la población.

Se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización que tendrán en cuenta el entorno rural donde se ubican y por lo tanto preverán el uso de materiales naturales, la plantación de árboles y, en el caso del Camí del Port, se solicitará el informe favorable de la Dirección del Parque Natural de La Albufera.

El sistema de ejecución previsto es el mismo de los sistemas viarios del municipio: por expropiación.

Sección segunda.—Zona de Recuperación Paisajística.

Artículo 6.91

1. Con esta zonificación se incluyen aquellos suelos pertenecientes al suelo no urbanizable de aplicación del régimen común; delimitados así con el fin de facilitar la recuperación paisajística de espacios degradados que por su situación y emplazamiento pueden reconvertirse para uso recreativo-asistencial.
 2. Comprende los antiguos vertederos y especialmente se grafían en el correspondiente plano los antiguos vertederos del Cau de la Rabosa y su entorno, muy degradados por la construcción de la variante de la N-332, por las extracciones de tierra efectuadas y por la propia existencia del vertedero clausurado.
 3. Objetivo básico: la restauración del paisaje, recuperando el enclave más elevado del término municipal, y el sitio como lugar tradicional de esparcimiento; con actividades recreativas-asistenciales; picnic, plantación de bosques, ubicación de servicios públicos, etc.
- Sección tercera.—Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de Protección del Parque Natural de La Albufera.

Artículo 6.92

1. Está constituida por los suelos así calificados en el correspondiente plano de ordenación, delimitados por el Camí Vell de Russafa y la antigua CN-332. Dentro de esta zona se ubican el Parc de Les Eres, así como el equipamiento institucional señalado como IDP.8 Fitosanitaria, las balsas de regulación de pluviales (IDP-7.7) y la gasolinera (IDS-6.2*).
2. En esta zona se restringen los usos permitidos para la zona de régimen común, estando expresamente prohibidas cualquier nueva construcción o instalación de tipo industrial o residencial.
3. No obstante, se permitirán las instalaciones ligadas directamente a la explotación y aprovechamiento agrícola, así como se potenciará

la reconversión de las industrias existentes en la fachada del Parc de les Eres para usos vinculados al parque de tipo terciario-recreativo.

Sección cuarta.—Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas incluidas en el Parque Natural de La Albufera.

Artículo 6.93

Comprende la parte del término situado al Este del Camí Vell de Russafa. Se regirá por las siguientes normas particulares que se concretan a continuación:

1. Zona de Protección Especial Integral. Ullals.

Se incluye en esta categoría el espacio constituido por el lago de La Albufera, incluyendo las matas y el cinturón de vegetación perilagunar.

Finalmente, son objeto de Protección Especial Integral Los Ullals existentes en el ámbito del Parque Natural.

Son usos permitidos, con carácter general, todos aquellos dirigidos a conseguir una mejor y más efectiva conservación y potenciación de los recursos renovables o no. Así pues, estos espacios estarán preferentemente dirigidos hacia actividades científicas, de conservación e interpretación de la naturaleza.

Se considerarán usos prohibidos, con carácter general, todos los que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se consideran estrictamente prohibidos aquellos usos y actividades que puedan suponer un manejo abusivo de las aguas y contribuyan a alterar la cantidad y calidad de las mismas, así como los que puedan afectar a la riqueza biológica del parque.

Quedan específicamente prohibidos en estos espacios:

—Las actividades cinegéticas y cualquier aprovechamiento de los recursos vivos, con las excepciones señaladas en el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

—La tala, desbroce y recolección de la vegetación silvestre excepto cuando sea autorizado expresamente por la dirección del parque con fines científicos o de mantenimiento.

—Las obras de captación de aguas que puedan alterar en algún grado las condiciones de los complejos húmedos o las que supongan retención, apropiación o manejo abusivo de los flujos hídricos.

—Las obras de desmontes, aterramientos y rellenos.

—La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los residuos vivos, incluyendo dentro de las mismas instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, astacifactorías y cualquier tipo de infraestructura vinculada a la explotación de recursos.

—Las construcciones residenciales de cualquier tipo.

—Los establecimientos, infraestructuras y equipamientos de cualquier tipo, incluso desmontables, no relacionadas directamente con los usos permitidos.

—La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, así como cualquier forma de publicidad que no sea de carácter institucional destinada a proporcionar información sobre el espacio objeto de protección, sin que supongan deterioro del paisaje.

—Los aprovechamientos agrícola y ganadero.

—El tráfico motorizado y la equitación, excepto cuando se refieran a los servicios propios del parque, y el paseo peatonal acompañado de animales domésticos sueltos que puedan provocar daños y molestias a la fauna.

Protección dels Ullals

a) Con carácter general, quedan prohibidos aquellos usos y actividades que supongan una alteración de la calidad y cantidad de las aguas en estos ecosistemas, así como aquellas obras e infraestructuras que alteren el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo abusivo del mismo, tales como captaciones de agua, vertidos, etc.

b) Queda prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de los recursos vivos contenidos en estos espacios, incluidos los de carácter deportivo o recreativo.

c) Para estos espacios se establece un perímetro de protección de 25 metros a partir de la línea definida por el mínimo nivel alcanzado por el agua, en el que únicamente se permitirán aquellas actividades compatibles con el mantenimiento de las condiciones necesarias para su conservación.

d) Se promoverá la adquisición pública de estos espacios y su franja de protección.

2. Zona de Protección Especial Ecológica.

Constituyen esta categoría aquellos espacios de marcada uniformidad y homogeneidad con alta singularidad paisajística y con una función ambiental complementaria de destacada importancia, que suelen presentar, por lo general, un aprovechamiento productivo tradicional centrado en el cultivo del arroz.

Con objeto de permitir la aplicación de una normativa más precisa y ajustada a las características, tanto fisiográficas como socioeconómicas del territorio, los espacios incluidos en esta categoría quedan subdivididos en dos niveles sujetos a distinto grado de protección, definidos como:

- Protección especial ecológica I.
- Protección especial ecológica II.

Localización geográfica

Está constituida básicamente por la zona de marjal que se extiende en torno al lago de La Albufera, surcada por una densa red de acequias y canales.

Usos permitidos

Actividades o actuaciones tendentes a la recuperación, regeneración o restauración de los ecosistemas más representativos mediante la repoblación con especies autóctonas características de este medio.

Serán autorizables las adecuaciones naturalísticas y recreativas con sus equipamientos e infraestructuras de apoyo en aquellos lugares especialmente indicados por el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

Actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios y que no resulten incompatibles con los objetivos del plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

En la zona de marjal se permiten aquellas actividades directamente relacionadas con el cultivo de arroz. En estos espacios deberán ser mantenidas sus características fisiográficas, adoptándose las medidas necesarias que garanticen su inundabilidad, dada la importante función equilibradora que este hecho comporta en el sistema natural del parque.

Se permite la pesca deportiva y tradicional en las condiciones establecidas por la legislación sectorial vigente en las golgas, acequias y canales.

Se permite expresamente la continuidad de las edificaciones e instalaciones existentes en el momento de entrada en vigor de este plan que se hallen directamente ligadas al almacenamiento, manipulación o envasado de productos agrarios. Únicamente se autorizan las de nueva construcción, previo informe favorable del Consejo Directivo, cuando se hallen directamente relacionadas con el cultivo, manipulación o transformación del arroz, incluyendo el albergue de cosechas y maquinaria. La altura máxima de cornisa será de seis metros (6 m) para el conjunto de espacios de protección especial ecológica, quedando limitada la superficie máxima para los espacios de protección especial ecológica I a 100 m².

Los enclaves de huerta estarán sujetos a las normas particulares establecidas para los espacios de protección especial ecológica. Se permite este tipo de aprovechamiento, sin que puedan realizarse en los mismos obras de consolidación de huerta. El cultivo alternativo al arrozal durante la temporada invernal en los espacios de protección especial ecológica de nivel II, sin que ello pueda constituir una reducción definitiva de la superficie inundable, ni sea necesaria la utilización de infraestructuras permanentes que faciliten la desecación, tales como aporte de tierras, muretes, tubos enterrados, canales de obra o cualquier otra obra de fábrica.

Con carácter excepcional, la dirección del parque podrá autorizar en los espacios sujetos al grado de protección especial ecológica de nivel II la práctica de cultivos distintos del arroz, con carácter rotatorio, siempre que ello no suponga un cambio definitivo en la orientación productiva de este espacio ni en las condiciones fisiográficas que definen sus características de marjal.

— Usos prohibidos.

En general cualquier uso o actividad que comporte impacto visual, acústico, degradación medioambiental o disminución de la cubierta vegetal, tales como las actividades extractivas, vertederos, escombreras, cementerios de automóviles.

Especialmente, queda prohibida la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio que pueda suponer una degradación de los valores ecológicos o paisajísticos, tales como invernaderos y vallados de obra.

Los cambios de uso del suelo o transformación del mismo que impliquen una pérdida de la cubierta forestal o de la superficie inundable; especialmente las desecaciones, mediante el aporte de tierras, enterramiento de tubos de drenaje, construcción de muretes, canales de obra y cualquier obra de fábrica, sin perjuicio de lo establecido en el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las directamente relacionadas con la manipulación o transformación del arroz y las ya existentes dedicadas al almacenamiento, manipulación o envasado de productos agrarios, con las excepciones señaladas en el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

La construcción de viviendas de cualquier clase. Las viviendas actualmente existentes destinadas a segunda residencia o no vinculadas directamente al cuidado y cultivo del arrozal quedan calificadas como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen establecido por los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

Las construcciones y edificios destinados a uso público que deban emplazarse en el medio rural, cuando no se hallen expresamente incluidas entre los usos permitidos.

La utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica y de los admitidos fuera de los períodos señalados para su aplicación y/o en desacuerdo con las limitaciones y condiciones establecidas.

Instalación deportiva, incluyendo campos de tiro, cubiertos o no. En general, cualquier tipo de instalaciones destinadas a usos recreativos fuera de las áreas específicamente delimitadas para ello.

Establecimientos de restauración (restaurantes, bares, merenderos y paellers) fuera de las áreas delimitadas específicamente para este uso, salvo los que se implanten en edificaciones previamente existentes y situadas en parcelas colindantes con la red local.

Las estaciones de servicio

La apertura de camino o carreteras que no se hallen contempladas en el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG), salvo en casos excepcionales, tales como concentración de parcelas o utilización conjunta de obras infraestructurales, previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura y la dirección del parque.

La cementación y refuerzo de obra de los márgenes de canales y acequias de anchura media superior a 75 centímetros (medidos desde el borde de cada margen) en los espacios de protección especial ecológica de nivel I y en canales y acequias de anchura superior a 150 centímetros de los de nivel II. En cualquier caso, este tipo de actuaciones deberá contar con la preceptiva autorización de la dirección del parque y no afectará nunca a los fondos de canales y acequias.

Las instalaciones ganaderas de cualquier tipo, excepto las que se encuentren convenientemente legalizadas antes de la entrada en vigor de este plan, las cuales no podrán ser ampliadas ni en superficie ni en volumen de edificación, debiendo ajustarse, además, a las siguientes determinaciones:

- Las explotaciones serán de ganado vacuno o caballar.
- Deberán contar con sistema de depuración de residuos y emisiones en condiciones reglamentarias.
- Se ajustarán al resto de condiciones que establezca la legislación sectorial para este tipo de instalaciones.

Las piscifactorías intensivas cuyas condiciones se señalan en el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

3. Zona de Protección Especial Agrícola.

Está integrada por los terrenos ocupados principalmente por cultivos de huerta, para los cuales se han planteado fuertes limitaciones para todas aquellas actividades que no están directamente relacionadas con el aprovechamiento agrario y que, por tanto, suponen en la actualidad graves conflictos de usos (actividades constructivas residenciales, industriales, vertidos incontrolados, etc.).

Se corresponde básicamente con los espacios de huerta, arbolada o no.

Se permiten todas aquellas actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento agrario de la huerta.

La instalación de cercados, tanto para la explotaciones agrícolas como ganaderas, siempre que se realice con materiales naturales o, preferentemente, mediante setos vivos, a efectos de evitar el impacto generado por los vallados realizados con materiales constructivos.

Las construcciones, instalaciones e infraestructuras estrechamente vinculadas a la explotación agraria con una altura máxima de 6 metros.

Para la tramitación de la correspondiente licencia urbanística se precisará su justificación mediante informe previo de la Conselleria de Agricultura y Pesca e informe favorable de la dirección del parque.

Las instalaciones y adecuaciones naturalísticas y recreativas con sus equipamientos e infraestructuras de apoyo en aquellos lugares especialmente indicados por el plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

Actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios y que no resulten incompatibles con los objetivos de protección del plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

Las instalaciones destinadas a almacenamiento, manipulación y envasado de productos agrícolas existentes en el momento de la entrada en vigor del plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG) y las nuevas que se apoyen en la reconversión de instalación industriales ya existentes.

— Usos prohibidos.

Las construcciones y edificaciones destinadas a uso industrial, excepto las ya existentes dedicadas al almacenamiento, manipulación o envasado de productos agrarios, sin perjuicio de lo previsto en el PRUG.

La construcción de viviendas de cualquier tipo. Todas las construcciones residenciales actualmente existentes, que entren en contradicción con las normas generales y particulares del PRUG se califican como fuera de ordenación.

Con carácter general, las instalaciones destinadas a uso recreativo que no se ajusten al plan regulador de uso y gestión del parque natural (PRUG).

La localización de vertederos, escombreras, depósitos de chatarra, depósito de automóviles o residuos de cualquier tipo.

Las construcciones y edificaciones públicas singulares, salvo las que ineludiblemente deban instalarse en este tipo de espacios.

El empleo de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica, así como el uso en desacuerdo con los períodos, condiciones y limitaciones debidamente establecidos.

La apertura de caminos o carreteras que no se contemplen en el PRUG, salvo en casos excepcionales, tales como concentración de parcelas o utilización conjunta de obras infraestructurales, previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura y de la dirección del parque.

Las piscifactorías y las instalaciones pecuarias con excepción de las que se encuentren convenientemente legalizadas a la entrada en vigor de este plan.

4. Zona de Protección Especial Recreativa o Naturalista.

Se incluyen así aquellos espacios que por su especial localización cumplen o pueden cumplir un destacado papel como áreas de ocio y esparcimiento.

También se incluyen aquí algunos espacios degradados de difícil recuperación que, sin embargo, presentan una buena disponibilidad para la ubicación de actividades turístico-recreativas o de carácter naturalístico.

Estos espacios se concentran en unidades o áreas específicas delimitadas y definidas en la cartografía de ordenación.

Se diferencian en atención al grado de uso y cabida de las mismas en: — Áreas de uso recreativo intensivo: instalaciones deportivas no cubiertas y aparcamientos.

— Áreas de uso recreativo extensivo: zonas verdes y adecuaciones para aparcamiento.

— Áreas de uso naturalístico intensivo: aulas de naturaleza, centros de interpretación e información.

— Áreas de uso naturalístico extensivo: itinerarios ecológicos, miradores.

— Usos permitidos en las áreas de uso recreativo intensivo:

Con carácter general, para las instalaciones situadas en las áreas de uso recreativo intensivo, su tramitación irá precedida de informe favorable preceptivo de la dirección del parque.

Los usos turísticos y recreativos que se apoyen sobre edificaciones existentes, previo informe favorable de la dirección del parque.

Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables.

Las instalaciones deportivas en los espacios delimitados en los planos de ordenación, donde se permite con carácter exclusivo este tipo de uso, en cuyos correspondientes proyectos deberá justificarse adecuadamente la superficie reservada para aparcamientos, en función de la capacidad de acogida o de uso a que vayan destinadas dichas instalaciones, debiendo situarse siempre en la zona más próxima al viario de acceso. Como usos compatibles se admiten los servicios mínimos o básicos asociados a estas instalaciones, como aseos, duchas, oficinas y servicios médicos, bar-cafetería así como espacios libres (áreas ajardinadas y juegos infantiles).

Adecuaciones para aparcamientos al servicio de estas instalaciones no pavimentadas con materiales asfálticos, cemento o materiales de fábrica, debiendo en todo caso ir provistas de arbolado. La cubrición de los aparcamientos sólo se podrá realizar mediante elementos naturales o blandos, fácilmente desmontables.

— Usos permitidos en las áreas de uso recreativo extensivo.

El equipamiento de las zonas verdes o espacios ajardinados (zv) delimitados en la cartografía de ordenación, mediante elementos de mobiliario urbano y señalización, tales como bancos, mesas, papeleras y juegos infantiles.

Adecuaciones para aparcamiento no pavimentadas con materiales asfálticos, cemento o materiales de fábrica debiendo en cualquier caso ir provistas de arbolado. La cubrición de los aparcamientos sólo se podrá realizar mediante elementos naturales o blandos, fácilmente desmontables.

— Usos permitidos en las áreas de uso naturalístico intensivo.

Los usos naturalísticos intensivos y científico-ecológicos que se apoyen preferentemente sobre edificaciones existentes, primándose su ubicación en aquellos edificios de carácter tradicional existentes en el parque.

Las instalaciones o equipamientos tales como centros de interpretación (cr), aulas de naturaleza (an), siendo preceptivo el informe favorable del Consejo Directivo.

— Usos permitidos en las áreas de uso naturalístico extensivo.

Actuaciones que comprometen única y exclusivamente adecuaciones del medio en orden a posibilitar el conocimiento y disfrute del parque, siempre con instalaciones de carácter blando y que en ningún caso conllevarán obras de urbanización, tales como miradores (M), redes de señalización de carácter interpretativo.

— Usos prohibidos en los espacios de protección especial recreativa o naturalística.

En general, cuantos comporten una degradación ambiental o paisajística de estos espacios y/o dificulten la realización de los usos preferentes.

Quedan especialmente prohibidos:

— La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

— Con carácter general, las construcciones residenciales, hoteleras, discotecas, comercios, almacenes y cualquier otra que no haya sido permitida expresamente.

— Usos y actividades que comporten un notable impacto paisajístico o ecológico, tales como cementerios de automóviles, industrias, vertederos y escombreras, y edificaciones no integradas en el entorno.

— La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos indicadores de actividades, establecimientos y lugares que, por su tamaño, diseño y colocación, estén adecuados a la estructura paisajística del espacio, así como los de carácter institucional que se consideren necesarios para la correcta gestión del parque, los cuales, en todos los casos, se atenderán a las normas que se establezcan de diseño e instalación.

— La construcción de vivienda de cualquier tipo.

— La utilización de fuego mediante hornillos, hogueras, barbacoas, etc., fuera de las áreas especialmente habilitadas para ello.

5. Normativa general para todas las zonas.

En todos aquellos supuestos en que resulte necesaria la emisión de informe por parte de la dirección del parque, deberá obtenerse éste con anterioridad a la licencia o autorización correspondiente. El informe negativo de dicha Dirección impedirá la concesión de la licencia o autorización, pero su carácter positivo no prejuzga en ningún modo la legalidad de la actuación propuesta, por lo que deberá denegarse la licencia o autorización siempre que no se ajuste a las previsiones de planeamiento y la legislación aplicables.

—Protección de recursos hidrológicos.

La realización de obras o actividades en los cauces públicos y sus márgenes se someterán a los trámites y requisitos exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas de 1985. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los canales, acequias y barrancos, así como en las zonas inundables delimitadas con arreglo a lo previsto en la legislación de aguas, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

Con carácter general y con la excepción de las actuaciones necesarias para la práctica del cultivo del arroz, quedan prohibidos aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad y a disminuir la cantidad de las aguas en los ecosistemas lagunares, así como aquellas obras e infraestructuras que alteren el flujo hídrico o supongan un manejo abusivo del mismo y de sus recursos naturales, salvo las acciones necesarias para mejorar la calidad de las aguas.

Con independencia de las limitaciones previstas por el artículo 88 de la Ley de Aguas de 1985, se establece un perímetro de protección para el lago de La Albufera de 500 metros alrededor de la línea que delimitan las parcelas de cultivo más próximas al lago. En dicho perímetro se exigirá el informe favorable de la dirección del parque con carácter previo a la concesión de autorización o licencia para la realización de cualquier actividad que lleve aparejada o pueda acarrear una degradación del medio físico tales como apertura de caminos, obras de asfaltado, instalaciones o infraestructuras de cualquier tipo, obras de edificación.

Dentro de la franja de protección de 500 metros sólo se admitirán aquellas actividades ligadas al mantenimiento de los usos agrarios y forestales actualmente existentes, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior.

Quedan prohibidas la práctica cinegética y la pesca deportiva.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos a fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

—Protección de la vegetación silvestre.

La tala y recolección de especies vegetales silvestres en áreas no cultivadas en el ámbito del parque natural queda sometida a informe previo favorable de la dirección del parque.

—Protección de la fauna.

Con carácter general se prohíben las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre tales como la destrucción de nidos y madrigueras, tráfico, manipulación y comercio de pollo, huevos y adultos e instalación de trampas y cepos.

—Protección de los suelos.

Movimientos de tierras

Estarán sujetos a previa licencia urbanística, para cuya tramitación será requisito indispensable el informe previo favorable de la dirección del parque.

—Protección del paisaje.

—Publicidad estática.

Se prohíbe, fuera de los suelos clasificados como urbano o urbanizable, la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio (roquedos, árboles o laderas) como sobre las edificaciones. Se admitirán, únicamente, los indicadores de actividades,

establecimientos y lugares que, por su tamaño, diseño y colocación, estén adecuados a la estructura ambiental donde se instalen, así como todos los de carácter institucional que se consideren necesarios para la correcta gestión del parque.

Se consideran fuera de ordenación los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en el párrafo anterior.

—Protección de las características constructivas tradicionales.

Los elementos constructivos tradicionales existentes en el ámbito del parque natural, tales como ermitas, barracas, casetas de motor, serán objeto de especial protección, a fin de garantizar la conservación y recuperación de los valores arquitectónicos tipológicos relacionados con las actividades tradicionalmente desarrolladas en el territorio.

En cuando a las normas sobre regulación de actividades, infraestructuras, necesidad de estudio de impacto ambiental, actividades extractivas y mineras, actividades agrarias, etc., se estará a lo especificado por las normas del PE en sus artículos 14 y siguientes.

En concreto, quedan prohibidas las nuevas implantaciones de actividades industriales de cualquier tipo. Las industrias, actualmente existentes que se asienten sobre suelo calificado para uso industrial previamente a la aprobación de este plan podrán continuar su actividad, conservando y mejorando las instalaciones actuales. En los espacios no sometidos a los niveles de protección especial integral o protección especial ecológica, será admisible la ampliación del volumen edificado en una proporción no superior al 25 por ciento del total de la instalación existente en el momento de aprobación de este plan, no pudiendo incrementarse la altura de las nuevas edificaciones. En aquellas industrias que se ajusten a las condiciones señaladas anteriormente y se hallen situadas colindantes con el límite del parque natural, se admitirá, además, un incremento de superficie no superior al 25 por ciento del ocupado en el momento de la aprobación de este plan especial. En cualquier caso, será preceptivo el informe favorable del Consejo Directivo del parque con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia urbanística.

Los edificios sitos en el suelo no urbanizable que previamente a la aprobación del plan especial alberguen industrias no relacionadas con la manipulación, almacenamiento o envasado de productos agrícolas y que no se ajusten a las determinaciones del apartado anterior, tendrán la consideración, a efectos urbanísticos, de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen establecido por los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

La continuidad de los usos industriales existentes en el momento de la aprobación del plan especial queda vinculada a la continuación de las actividades actualmente existentes. En ningún caso se admitirá la sustitución de los usos actuales por otros usos industriales, excepto los relacionados con la manipulación y almacenamiento de productos agrarios.

La construcción de instalaciones o edificaciones de carácter recreativo sólo se permitirá en aquellos espacios expresamente indicados para este tipo de uso en la ordenación de este plan especial y en las condiciones establecidas en el mismo.

Para ello exigirá el informe previo favorable de la dirección del parque.

La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en los espacios debidamente indicados para este tipo de uso por este plan especial estará en todo caso sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y de apertura, aunque se trate de instalaciones desmontables de carácter provisional, una vez obtenido el correspondiente informe favorable de la dirección del parque.

Las actividades de urbanización estarán prohibidas dentro de los espacios sometidos a cualquiera de las categorías de protección previstas en este plan, debiendo orientarse preferentemente la demanda hacia los núcleos urbanos o, en los casos y con las condiciones que establezca el planeamiento general, hacia las zonas en que dicha actividad resulte compatible con las previsiones del presente plan.

En cualquier caso, queda prohibida la edificación de viviendas de cualquier clase en suelo no urbanizable.

Se autorizan únicamente las construcciones no residenciales ligadas inexcusablemente a la explotación de recursos agrarios o a la guardería de instalaciones o infraestructuras, quedando excluidas en todas aquellas zonas en que así lo dispongan expresamente en el PRUG.

Quedan prohibidos los vertederos de cualquier tipo, incluidos los actualmente existentes, deberán ser desmantelados y restaurados los terrenos afectados, a partir de la aprobación de este plan.

—Construcciones y edificaciones de utilidad pública e interés social.

Las construcciones o instalaciones vinculadas a fines de utilidad pública o interés social se someterán a los trámites previstos en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

— Estudio del impacto ambiental.

— Declaración de utilidad pública e interés social.

— Autorización expresa del organismo sectorial competente.

— Informe favorable de la dirección del parque.

La adaptación o transformación de edificaciones existentes a los usos citados precisará de los mismos requisitos, salvo para los centros de enseñanza y culturales, que se asimilarán al caso de la adaptación de edificaciones existentes a usos turísticos-recreativos.

El PRUG determina las zonas en que estas construcciones y edificaciones públicas quedan expresamente prohibidas.

Se permite la edificación de nueva planta (con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico municipal), sólo en aquellas áreas no sujetas a cualquiera de los grados de protección establecidos en este plan.

La implantación de nuevas actividades o ampliación de las existentes destinadas a facilitar el uso público y disfrute o la conservación del parque natural se realizará preferentemente en edificaciones existentes en el momento de la aprobación del plan.

En las obras de nueva planta y en las de acondicionamiento y reestructuración serán de aplicación las siguientes condiciones ambientales y estéticas, siempre y cuando el planeamiento municipal carezca de ordenanzas reguladoras de esta materia:

— Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes. Deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, con sus medianeras y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad e higiene y estética.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros o cualesquiera otros revestimientos no adaptados a las características del medio en cuanto a su incidencia visual.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos.

Queda prohibido el desmantelamiento o demolición de aquellos edificios tradicionales, tales como motores, molinos, etc., relacionados con las labores agrícolas, para los cuales se potenciarán las actuaciones que supongan su mejora, restauración y conservación.

Las edificaciones actualmente existentes que resulten incompatibles con los objetivos y determinaciones del PRUG quedarán calificadas como fuera de ordenación.

Sección quinta.—Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de Protección de Infraestructuras.

Artículo 6.94

La Zona de Protección de Infraestructura (PI) está constituida por las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras, tales como: red viaria, red ferroviaria, red básica de abastecimiento de agua potable, red de suministro de energía eléctrica, red de evacuación de aguas residuales, gaseoducto, dominio público hidráulico, vías pecuarias, red de riego, etc.

Se regularán según lo previsto en las normas de coordinación metropolitana:

— Protección ferroviaria; normas números 72, 73, 85, 86 y 87.

— Protección viaria; normas números 88 a 114.

1. El uso global o dominante en esta zona es el dotacional de infraestructuras (Din.1, Din.2, Din.3, Din.4 y Din.5), o el dotacional de comunicaciones (Dem), según la infraestructura de que se trate.

2. El régimen de usos vendrá regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente. No obstante, en las bandas laterales de la red primaria viaria, 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:

— Zona de Régimen Común del SNU.

— PI 1 (protección y reserva de la red viaria) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras y lo que se establece en las NCM 98 y siguientes.

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 día media será 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.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

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.

Capítulo decimotercero.—Zonas en cualquier clase de suelo.

Sección primera.—Reservas de suelo dotacional.

Artículo 6.95. Las redes de reserva del suelo dotacional.

Las redes de reserva de suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que deben cumplirse son objeto del capítulo III del título I del RPCV, artículos 27 a 36, ambos inclusive.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas de la ordenación urbanística estructural reguladas en el artículo 28 del RPCV se encuentran grafiadas con dicho carácter en los planos gráficos. Las reservas de suelo dotacional correspondientes a la red secundaria regulada en el artículo 29 del RPCV se encuentran grafiadas en los planos gráficos en aquellas zonas que el plan desarrolla con carácter pormenorizado.

En aquellas zonas o sectores que el plan no ordena pormenorizadamente las reservas de suelo dotacional correspondientes a la red secundaria y los estándares establecidos en el anexo del RPCV serán objeto de desarrollo en el correspondiente plan parcial o instrumento de desarrollo.

Artículo 6.96. Las dotaciones públicas atendiendo al uso.

La clasificación general y funcional de las dotaciones públicas atendiendo al uso al que se destinan están calificadas en los correspondientes planos gráficos a tenor de los artículos 30 y concordantes del RPCV. Para facilitar la comprensión de las siglas que representan las dotaciones públicas y que se recogen en los planos gráficos y en la documentación escrita se procede a reproducir el contenido del artículo 30 del RPCV con alguna adición procedente del anexo del mismo reglamento.

Artículos 3 y 4 anexo RPCV

SD - RV - AV suelo dotacional público no viario

RV + AV suelo dotacional público viario y aparcamiento

ZV zonas verdes públicas

EQ suelo destinado a equipamientos

ISD índice unitario de dotación

IEB índice edificabilidad bruta

IER índice edificabilidad residencial

Artículo 30 RPCV

Red viaria: RV viario tránsito

AV aparcamiento

Equipamientos (EQ)

ED educativo-cultural

RD deportivo-recreativo

TD asistencial

ID infraestructura - servicio urbano

RG religioso

AD administrativo-institucional

Zonas verdes (ZV)

QL parques

JL jardines

AL área de juego

A las siglas anteriores les sigue la letra P si es dotación de la red primaria o les sigue la letra S si es dotación secundaria.

Artículo.6.97. Aprovechamiento urbanístico en el suelo y subsuelo de suelo dotacional público.

Se permite el aprovechamiento urbanístico en el subsuelo del suelo dotacional público (viales y zonas verdes) para distintos usos como aparcamientos, comercial, terciario etc., siempre que para el uso comercial y terciario previamente se redacte y se tramite un estudio de detalle en el que se concretarán las determinaciones específicas de accesos, plantas, condiciones de seguridad en superficie, aprovechamiento, usos, etc., así como la carga urbanística y el régimen jurídico del aprovechamiento (sea concesión administrativa, derecho de superficie o cualquier otra forma admitida en el ordenamiento jurídico).

Con destino a equipamiento público complementario y compatible con las zonas verdes públicas se permite una ocupación máxima del 5 por ciento de su superficie con un índice de edificabilidad neta de 0,25 m²/m²s.

Artículo 6.98. Las redes primarias. Ambito.

Las redes primarias están constituidas por las áreas expresamente grafiadas en el plano de red primaria.

Artículo 6.99. Tipos y categorías de redes primarias.

El plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de redes primarias:

- Red primaria viaria.
- Red primaria de ferroviaria.
- Red primaria de zonas verdes (QLP).
- Red primaria de equipamientos.

Artículo 6.100. Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de red primaria, son los siguientes:

- Red viaria primaria: uso de comunicaciones.
- QLP y JLP uso dotacional de espacios libres.
- EQ, equipamientos: los siguientes usos:

—ED educativo-cultural: comprende las actividades destinadas a la enseñanza (centros docentes) y la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

—RD deportivo-recreativo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte, concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

—TD asistencial: comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales, así como de bienestar social.

—ID infraestructura-servicio urbano: protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y análogas.

—RG religioso: comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

—AD administrativo-institucional: comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos, dependencias judiciales, militares y análogas.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Red primaria de red viaria: los que prohíben la ley y el Reglamento de Carreteras o normas equivalentes.

b) Red primaria de ferroviario:

—Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por instalación.

—Terciarios:

—Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

—Hotelero (Tho).

—Recreativos (Tre).

—Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).

—Almacenes (Alm.3).

—Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: abastecimiento (Dab), cementerio (Dce); infraestructuras (Din), excepto Din 5.y Din.6.

c) Red primaria de zonas verdes (QLP y JLP):

—Residencial.

—Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).

—Edificios y locales industriales (Ind).

—Almacenes (Alm).

—Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din).

d) Red primaria de equipamientos:

—Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por parcela.

—Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

—Almacenes (Alm.3).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de red primaria.

Artículo 6.101. Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que las redes primarias ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma 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 6.102. Condiciones específicas.

1. Red viaria.

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que las normas le asignan. Siendo indicativo el trazado de los elementos no estrictamente viarios diseñados por las normas, tales como espacios libres, bulevares, medianeras, rotondas, etc.

b) Podrá admitirse en red viaria pública de titularidad municipal la ubicación de postes de suministro de carburantes y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Transporte ferroviario: en desarrollo de las previsiones del plan, podrán formularse planes especiales de infraestructuras del transporte ferroviario con el objetivo de concretar su viabilidad y características, así como estudios de viabilidad.

3. Zonas verdes (QLP y JLP):

—Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas al aire libre siempre que no desvirtúen el uso principal de parque o jardín. En todo caso, se estará a lo que se dispone en el artículo 6.97.

—Podrá destinarse a aparcamientos como máximo el 25 por ciento de la superficie del jardín o parque.

4. Equipamientos: (EQ).

a) Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70 por ciento, con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual.

b) Los centros escolares públicos se ajustarán a la normativa sectorial aplicable.

c) En el uso deportivo-recreativo (RD) las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80 por ciento de la superficie total, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

Artículo 6.103. Las redes secundarias. Ambito.

Las redes secundarias están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de calificación de suelo.

Artículo 6.104. Usos.

El régimen de usos para cada tipo y categoría de red secundaria será el equivalente al establecido para las redes primarias equivalentes.

Artículo 6.105. Condiciones de carácter general.

Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten, todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 6.106. Condiciones específicas.

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para las redes primarias, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicios (quioscos, mantenimiento, etc.), con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². Asimismo, se podrán realizar instalaciones deportivas al aire libre.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho, cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.

3. Educativo cultural (ED). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación: 30 por ciento.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,80 m²/m²s.

c) Número máximo de plantas: 3.

d) El 30 por ciento, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva de las normas subsidiarias, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,70 m² de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.

4. Los restantes equipamientos públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se establece un coeficiente de ocupación del 50 por ciento.

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,80 m²/m²s.

c) Número máximo de plantas: 2.

d) Máxima altura de cornisa: 9 metros.

Artículo 6.107. Usos provisionales.

En las parcelas de dominio público destinadas a equipamientos podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio, hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

Artículo 6.108. Suelo dotacional de dominio y uso privado.

1. El suelo dotacional, constituido por las redes primarias y secundarias, que las normas recogen como de dominio y uso privado se grafiará mediante un asterisco en los planos. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medios previstos en derecho.

2. Les será de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

3. En caso de innecesidad del uso dotacional al que estén destinadas las parcelas, o por garantizarse el servicio al que estén destinadas por

otros medios, con informe favorable del Ayuntamiento, en cualquiera de los supuestos, y a través del procedimiento que legalmente sea aplicable, las parcelas recuperarán el uso residencial, tipología y aprovechamiento del establecido para las parcelas colindantes, aplicándoseles sus mismos parámetros urbanísticos.

Artículo 6.109. Localización de suelos dotacionales de dominio y uso privados.

1. Además de las redes primarias y secundarias que las normas recogen como de dominio y uso privados, los particulares que dispongan de parcelas adecuadas para la ubicación de dotaciones privadas educativas y sanitario-asistenciales, podrán utilizar su compatibilidad con el uso residencial siempre que justifiquen la idoneidad de la actuación en cuanto a superficie, emplazamiento, necesidad e impacto en el entorno.

Sección segunda.—Protección arqueológica.

Artículo 6.110. Zona de protección arqueológica.

Esta zona de protección no es exclusiva del suelo no urbanizable, pues la normativa específica de protección afecta a cualquier clase de suelo en cuanto se produjeran descubrimientos de los regulados en la Ley 2/97, de 13 de junio, anteriormente citada.

1. Uso dominante: protección de los descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos y culturales.

2. Usos prohibidos: todos los restantes.

3. Actuaciones autorizadas: se limitan a las necesarias para la mejora de la zona de protección.

4. Se estará a lo dispuesto en la normativa específica del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Sección tercera.—Servidumbre de paso de energía eléctrica.

Artículo 6.111. Servidumbre de paso de energía eléctrica.

En cualquier clase de suelo será de aplicación el régimen previsto en el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como en la restante normativa reguladora del sector eléctrico que establezca restricciones de uso por razón de servidumbres.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.3 del citado Real Decreto 1.955/2000, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Título séptimo

Concepto y clasificación de los usos

Capítulo primero.—Introducción.

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.

Capítulo 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. Según el artículo 74.1 del RZ es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

b) Uso permitido o compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona. No se puede implantar como uso exclusivo.

c) **Uso complementario o exigible:** es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio plan general y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) **Uso prohibido o incompatible:** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) **Uso transitorio o provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración actuante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.5 de la LRAU y artículo 136.2 del TRLS 1/92 en vigor (según Ley 6/1998).

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.

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 mercaderías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios 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 400 m² (Tco.1a).

—Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m² y no superior a 1.600 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (Tco.1b).

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 3.000 m² de techo. Los Tco.2 de nueva implantación

deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

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.

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 cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre y en función del aforo cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 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).

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 que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las ordenanzas municipales específicas.

No obstante, siempre que queden suficientemente garantizadas las medidas correctoras, podrán incluirse actividades calificadas con el índice bajo de molestia por el Decreto 54/1990, del Consell de la Generalitat Valenciana.

b) **Uso industrial limitado a zonas de uso dominante industrial y de almacén (Ind.2).**

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que por no considerarse incompatibles con el modelo 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 del 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 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 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 (Dem).

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 de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesario, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medio-ambientales.

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, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) Uso deportivo (Dep): 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, 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 asistencia (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 de barrio destinados a la provisión de productos de alimentación.

h) Uso religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de 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) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.4).

e) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986 o norma equivalente) (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

g) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.7).

Artículo 7.9. Usos de aparcamiento (Par).

1. Comprende las actividades directas 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 sótano bajo edificación en altura (Par.1a).

— Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

— En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

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 m².

Alm.1b. Superficie mayor de 120 m² y no superior a 600 m².

Alm.1c. Superficie mayor de 600 m².

— Alm.2. Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

— D. Dotacional.

Dab. Abastecimiento.

Dad. Administrativo.

Das. Asistencial.

Dce. Cementerio.

Dme. Comunicaciones.

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. Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
 Din.5. Dominio público hidráulico.
 Din.6. Estaciones de servicio de carburantes.
 Din.7. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
 Dre. Religioso.
 Dsa. Sanitario.
 Dse. Socio-cultural.
 Dsr. Servicio urbano.
 — Ind. Industrial:
 Ind.1. Industrial compatible con la vivienda.
 Ind.2. 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 de 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 de 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 400 m².
 Tco.1b. Superficie de venta mayor de 400 m² y no superior a 1.600 m².
 Tco.2. Comercial enclavado en zonas no residenciales.
 Tho. Hotelero:
 Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones.
 Tho.2. Campamentos.
 Tof. Oficinas.
 Tre. Recreativo:
 Tre.1. Aforo no superior a 300 personas.
 Tre.2. Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.
 Tre.3. Aforo mayor de 700 y no superior a 1.500 personas.
 Tre.4. Aforo mayor de 1.500 personas.
 Disposiciones transitorias
 Primera.—Entrada en vigor.
 Estas normas entrarán en vigor el día de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia una vez aprobada la homologación global modificativa por la Conselleria competente en materia de urbanismo.
 Con la entrada en vigor de estas normas queda derogado el plan general de 4 de julio de 20/1968, adaptado a la reforma de la Ley del Suelo el 30 de octubre de 1978 y modificado el 26 de octubre de 1982, y el plan general de ordenación urbana aprobado el 14 de octubre de 92, al estar homologado a la LRAU y sustituido por el presente documento de homologación global modificativa.
 Segunda.—Ordenanzas de planes parciales anteriores.
 Las ordenanzas del Plan Parcial del Polígono VII-C y del Plan Parcial del Polígono VI han sido refundidas en estas normas, por lo que, desde la entrada en vigor de estas normas, quedan derogadas las citadas ordenanzas.
 Tercera.—Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.
 1. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1.1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6 de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.
 1.2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.
 b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por las normas subsidiarias y sólo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el plan.
 c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.
 1.3. El resto de la edificación no ajustada al plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.
 2. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.
 2.1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante, se permitirán las obras de mera conservación.
 En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.
 2.2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.
 Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el plan para la zona y su uso esté permitido en ella.
 2.3. En los edificios que no se ajustan a los parámetros del plan general, especialmente al número de alturas o a la ocupación y que responden a anteriores ordenaciones volumétricas (Parc de St. Roc, Parc de St. Lluís y edificaciones de los antiguos polígonos I, II, III y IV) se consideran dentro de la ordenación admisible en el período de vida útil, hasta que se sustituya o se operen obras de reforma equiparables a la reedificación o reestructuración total. En este supuesto o en caso de reedificación se ajustarán a los parámetros de este PGO (condiciones de edificación, alturas, cesiones, etc.).
 En estos edificios se autorizarán obras de reforma siempre que no impliquen reestructuraciones totales equiparables a reconstrucción y para su autorización podrán minorarse las exigencias del PG en cuanto a las características arquitectónicas de la edificación.
 2.4. En el supuesto de edificios considerados como fuera de ordenación formados por estructuras no habilitadas (cambras, estructuras sin cerramientos perimetrales, edificios inacabados o similares) legitimados por la correspondiente licencia de obras, para caso de otorgamiento de licencias de habilitación o reforma interior, se deberá de:
 — Tramitar la correspondiente licencia de obras y completar la habilitación del inmueble.
 — Ajustarse a las normas del PG, pudiéndose minorar sus exigencias siempre que se demuestre la imposibilidad de cumplirlas.
 3. Definiciones.
 A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:
 — Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
 — Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas de aquél.

—Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

Disposiciones finales

A efectos de distinguir las disposiciones normativas de carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada se concretan en las dos disposiciones finales siguientes a las de carácter estructural:

Primera.—Normas de carácter estructural sobre clasificación de suelo.

El régimen general propio de cada una de las clases de suelo y, en especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, se contiene en los siguientes artículos de estas normas que tienen carácter estructural:

—Título II, artículos 2.1 al 2.7.

—Capítulo I del título III, artículos 3.1 al 3.8.

—Título IV, artículos 4.1 al 4.8.

Segunda.—Normas de carácter estructural sobre usos globales y zonas de ordenación.

Las disposiciones relativas al uso global de cada zona y la configuración de las zonas de ordenación urbanística así como su equiva-

lencia con el Reglamento de Zonas que tienen carácter estructural son las siguientes:

Artículo 6.2. División en zonas.

Artículo 6.4. Zona de Centro Histórico (ZCH).

Artículo 6.13. Zona de Ensanche (ZEC).

Artículo 6.17. Zona de Extensión Norte. L'Alteró (ZEX).

Artículo 6.35. Zona de Extensión Sur. La Bega (ZEX).

Artículo 6.37. Zona de Extensión Oeste. Molí de Magalló (ZEX).

Artículo 6.54. Zona de Edificación Abierta (ZEA).

Artículo 6.59. Zona de Vivienda Unifamiliar (UNI).

Artículo 6.65. Zona de Terciario.

Artículo 6.68 y siguientes. Zona Industrial (IND).

Artículo 6.85. División del suelo urbanizable, ámbito y régimen.

En anexo a las presentes normas figuran cada una de las fichas de planeamiento y de gestión, de carácter normativo, a las que nos remitimos para evitar reiteraciones.

Catálogo

Se incluyen en el documento específico de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Silla, a dieciocho de febrero de dos mil tres.—El arquitecto técnico municipal.—La técnico de administración.—El arquitecto municipal.

Anexo

Fichas de planeamiento y gestión

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR		SUZI-4. MOLÍ de FORÉS
CLASE DE SÒL		Urbanitzable amb ordenació pormenoritzada
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)		134.015,31
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)		119.380,84
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB (m ² st/m ² s)		0,8908
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN (m ² st/m ² s)		1,9061
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)		0
NÚM. HABITATGES (viv)		0
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT		Industrial (excluits els graus 4 i 5 de perillositat i totes les perilloses per radiacions ionitzants)
ÚS COMPATIBLE		Terciari
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
TIPOLOGIA (segons RZ)		IMD, IBE, TBE, TBA
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)		143.015,31
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)	10,63 %	14.250,08
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)		9.000,00
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)		0,00
SÒL LUCRATIU (m ² s)	46,73 %	62.630,89
ZONES VERDES i ESPAIS LLIURES (ZV m ² s)	14,60 %	19.570,00
EQUIPAMENTS (EQ m ² s)	0,56 %	751,00
VIALS I ESTACIONAMENTS (m ² s)	38,10 %	51.063,42
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)		119.381
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)		107.443
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)		0,835
COEFICIENT DE PONDERACIÓ		1,000
ÀREA DE REPARTIMENT		El sector
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		143.015,31
MODALITAT DE GESTIÓ		Indirecta

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR		SUZT-10. LES ERES
CLASE DE SÒL		Urbanitzable amb ordenació pormenoritzada
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)		8.507,71
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)		12.384,44
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)		1,4557
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m ² st/m ² s)		4,0000
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)		0
NÚM. HABITATGES (viv)		0
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT		Terciari
ÚS COMPATIBLE		
USOS INCOMPATIBLES		Residencial, Industrial
TIPOLOGÍA (segons RZ)		TBE, TBA
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)		8.507,71
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)	56,07 %	4.770,00
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)		0,00
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)		0,00
SÒL LUCRATIU (m ² s)	36,39 %	3.096,11
ZONES VERDES i ESPAIS LLIURES (ZV m ² s)	56,05 %	4.768,76
EQUIPAMENTS (EQ m ² s)	0,00 %	0,00
VIALS I ESTACIONAMENTS (m ² s)	7,56 %	642,84
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)		6.525
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)		5.873
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)		0,767
COEFICIENT DE PONDERACIÓ		0,5269
ÀREA DE REPARTIMENT		El sector
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		8.507,71
MODALITAT DE GESTIÓ		Indirecta

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR		SUZI-6. Camí de l'ALGUDOR
CLASE DE SÒL		Urbanitzable sectorial
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)		75.175,47
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)		67.657,92
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)		0,90
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)		0
NÚM. HABITATGES (viv)		0
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT		Industrial (excluits els graus 4 i 5 de perillositat i totes les perilloses per radiacions ionitzants)
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
TIPOLOGÍA (segons RZ)		IMD, IBE
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)		79.045,47
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)		3.870,00
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)		0,00
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)		0,00
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)		67.658
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)		60.892
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)		0,856
COEFICIENT DE PONDERACIÓ		1,000
ÀREA DE REPARTIMENT		El sector
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		79.045,47
MODALITAT DE GESTIÓ		Indirecta
CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT		Paralel·lament a la tramitació d'aquest Document d'Homologació, s'ha aprovat provisionalment la Modificació Puntual nº8 del PGO, el Document d'Homologació i el Pla Parcial. Aquest expedient continuarà la seva tramitació fins a l'aprovació definitiva.

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR		SUZI-3. Camí Vell d'Alcàsser
CLASE DE SÒL		Urbanitzable sectorial
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)		225.681,00
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)		203.473,00
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)		0,9016
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)		0
NÚM. HABITATGES (viv)		0
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT		Industrial (excluits els graus 4 i 5 de perillositat i totes les perilloses per radiacions ionitzants)
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
TIPOLOGÍA (segons RZ)		IMD, IBE
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)		225.681,00
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)		0,00
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)		8.431,00
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)		0,00
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)		203.473
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)		183.126
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)		0,9016
COEFICIENT DE PONDERACIÓ		1,000
ÀREA DE REPARTIMENT		El sector
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		234.112,00
MODALITAT DE GESTIÓ		Indirecta
CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT		Paralel·lament a la tramitació d'aquest Document d'Homologació, s'ha aprovat provisionalment la Modificació Puntual n°9 del PGO, el Document d'Homologació i el Pla Parcial. Pendent la Declaració d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual núm.9.

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR	SUZR-6. El Silvestre	
CLASE DE SÒL	Urbanitzable sectorial	
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)	101.730,95	
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)	101.730,95	
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)	1,00	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)	50,00	
NÚM. HABITATGES (viv)	509	
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT	Residencial	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial	
TIPOLOGÍA (segons RZ)	RMC, RuBE, RuBA	
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)	109.730,95	
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)	42.481,82	
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)	8.000,00	
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)	0,00	
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)	84.162	
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)	75.746	
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)	0,767	
COEFICIENT DE PONDERACIÓ	0,827	
ÀREA DE REPARTIMENT	El sector	
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT	109.730,95	
MODALITAT DE GESTIÓ	Directa/Indirecta	
CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT	El Pla Parcial té com a objectius: ordenar l'entorn del polisportiu i les dotacions del Pou de Godófredo, concretant el seu ús, i connectant peatonalment els dos marges del ferrocarril.	

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR		SUZR-8. EL RAJOLAR
CLASE DE SÒL		Urbanitzable sectorial
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)		111.196,05
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)		111.196,05
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)		1,00
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)		50,00
NÚM. HABITATGES (viv)		556
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT		Residencial
USOS INCOMPATIBLES		Industrial
TIPOLOGIA (segons RZ)		RMC, RuBE, RuBA
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)		144.986,05
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)		0,00
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)		33.790,00
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)		0,00
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)		111.196
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)		100.076
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)		0,767
COEFICIENT DE PONDERACIÓ		1,000
ÀREA DE REPARTIMENT		Sector
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		144.986,05
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa/Indirecta
CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT		El Pla Parcial ordenarà la zona residencial preveient la necessària separació dels usos industrials i connectant-la amb el teixit urbà del Molí de Magalló.
CONNEXIÓ		Construcció d'una connexió peatonal, creuant a distint nivell el traçat ferroviari, entre el sector i la zona residencial de l'Alteró.

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUZ)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DEL SECTOR		
SECTOR		SUZI-9. L'ALTER
CLASE DE SÒL		Urbanitzable sectorial
PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)		151.448,45
EDIFICABILITAT BRUTA (m ² st)		136.303,61
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)		0,90
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES (viv/ha)		0
NÚM. HABITATGES (viv)		0
USOS i TIPOLOGÍES		
ÚS DOMINANT		Industrial
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
TIPOLOGIA (segons RZ)		IMD, IBE
GESTIÓ		
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)		169.148,45
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA INTERIOR (m ² s)		0,00
SUPERFÍCIE XARXA PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)		17.700,00
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (m ² s)		0,00
APROFITAMENT OBJECTIU (ua)		136.304
APROFITAMENT SUBJECTIU (ua)		122.673
APROFITAMENT TIPUS AT(ua/m ² s)		0,806
COEFICIENT DE PONDERACIÓ		1,000
ÀREA DE REPARTIMENT		El sector
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		169.148,45
MODALITAT DE GESTIÓ		Indirecta

FITXA DE GESTIÓ		
ÀREA DE REPARTIMENT (AR)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		
DENOMINACIÓ AR		AR1-CENTRE HISTÒRIC
CLASE DE SÒL		Urbà
SECTORS/UNITATS D'EXECUCIÓ QUE COMPREN		Zona de Centre Històric
SUPERFÍCIE SOLARS NO CONSTRUITS		4.810,90
SUPERFÍCIE SOLARS PARCIALMENT CONSOLIDATS A EFECTES AO		4.333,48
SUPERFÍCIE TOTAL COMPUTABLE		9.144,38
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA (IEN)		2,70
APROFITAMENT (AP)		
APROFITAMENT OBJECTIU SOLARS NO CONSTRUITS		12.989
APROFITAMENT OBJECTIU SOLARS PARCIALMENT CONSOLIDATS		11.700,39
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL (AO)		24.689,82
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		20.236,73
APROFITAMENT TIPUS AT		2,213
XARXA PRIMÀRIA		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA QLP-43 Parc de les Eres		2.012,22
SUPERFÍCIE TOTAL ÀREA REPARTIMENT		11.156,60
OBSERVACIONS:		
a) S'ha calculat el sostre potencial de la totalitat de solars de la ZONA DEL CENTRE HISTÒRIC.		
b) S'ha calculat l'edificabilitat potencial dels solars NO CONSTRUITS.		
c) S'ha contabilitzat també com a sostre potencial un 10 % d'increment als solars ja ocupats.		
d) L'AR exclou totes les dotacions existents		
e) L'excés d'aprofitament es materialitzarà a la dotació primària QLP-43 Parc de les Eres, en les formes establertes a l'annex de la memòria justificativa del DH.,		
Per ordre de prioritat s'aplicaràn les següents: reparcel·lació voluntària, transferència d'aprofitament i compensació monetària.		

FITXA DE GESTIÓ		
ÀREA DE REPARTIMENT (AR)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		
DENOMINACIÓ AR		AR2-EIXAMPLE
CLASE DE SÒL		Urbà
SECTORS/UNITATS D'EXECUCIÓ QUE COMPREN		Zona d'Eixample (nord, sud i oest)
SUPERFÍCIE SOLARS NO CONSTRUITS		24.746,07
SUPERFÍCIE SOLARS PARCIALMENT CONSOLIDATS A EFECTES AO		22.418,83
SUPERFÍCIE TOTAL COMPUTABLE		47.164,90
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA (IEN)		3,10
APROFITAMENT (AP)		
APROFITAMENT OBJECTIU SOLARS NO CONSTRUITS		76.598,86
APROFITAMENT OBJECTIU SOLARS PARCIALMENT CONSOLIDATS		69.395,13
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL (AO)		145.993,99
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		111.595,41
APROFITAMENT TIPUS AT		2,366
XARXA PRIMÀRIA		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA QLP-43 Parc de les Eres		14.538,28
SUPERFÍCIE TOTAL AREA REPARTIMENT		61.703,18
OBSERVACIONS:		
a) S'ha calculat el sostre potencial de la totalitat de solars de la ZONA D'EIXAMPLE		
b) S'ha calculat l'edificabilitat potencial dels solars NO CONSTRUITS.		
c) S'ha contabilitzat també com a sostre potencial un 10 % d'increment als solars ja ocupats.		
d) L'AR exclou totes les dotacions existents		
e) L'excés d'aprofitament es materialitzarà a la dotació primària QLP-43 Parc de les Eres, en les formes establertes a l'annex de la memòria justificativa del DH.,		
Per ordre de prioritat s'aplicaràn les següents: reparcel·lació voluntària, transferència d'aprofitament i compensació monetària.		

FITXA DE GESTIÓ		
ÀREA DE REPARTIMENT (AR)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA DE REPARTIMENT		
DENOMINACIÓ AR		AR3-INDUSTRIAL
CLASE DE SÒL		Urbà
SECTORS/UNITATS D'EXECUCIÓ QUE COMPREN		UE Espioca, UE Molí de Magalló ind., UE La Fillola
SUPERFÍCIE SOLARS NO CONSTRUITS		72.803,27
SUPERFÍCIE SOLARS PARCIALMENT CONSOLIDATS A EFECTES AO		43.679,82
SUPERFÍCIE TOTAL COMPUTABLE		116.483,09
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA (IEN)		1,50
APROFITAMENT (AP)		
APROFITAMENT OBJECTIU SOLARS NO CONSTRUITS		109.204,91
APROFITAMENT OBJECTIU SOLARS PARCIALMENT CONSOLIDATS		65.519,73
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL (AO)		174.724,64
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		134.756,64
APROFITAMENT TIPUS AT		1,157
XARXA PRIMÀRIA		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA QLP-43 Parc de les Eres		34.548,17
SUPERFÍCIE TOTAL AREA REPARTIMENT		151.031,26
OBSERVACIONS:		
a) S'ha calculat el sostre potencial de la totalitat de solars de l'AR.		
b) S'ha calculat l'edificabilitat potencial dels solars NO CONSTRUITS.		
c) S'ha contabilitzat també com a sostre potencial un 15 % d'increment als solars ja ocupats.		
d) L'AR exclou totes les dotacions existents		
e) L'excés d'aprofitament es materialitzarà a la dotació primària QLP-43 Parc de les Eres, en les formes establertes a l'annex de la memòria justificativa del DH.,		
Per ordre de prioritats s'aplicaran les següents: reparcel·lació voluntària, transferència d'aprofitament i compensació monetària.		

DELIMITACIÓ GRÀFICA		

FITXA DE GESTIÓ		
PARC DE LES ERES		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
DESCRIPCIÓ DOTACIÓ PRIMÀRIA		
DENOMINACIÓ	QLP-43 PARC DE LES ERES	
SECTORS/UNITATS D'EXECUCIÓ ADSCRITES	AR1, AR2, AR3, UE1.1, UE 1.2, UE1.3,UE1.4, UE BARRI CASTELAR, UE MASSET, UE MERCAT NOU, UE SEGRELLES, PR-1, PR-2,PI-3,PR-7,SUZI-4,SUZI-9,SUZR-8,SUZR-6	
ADQUISICIÓ DE L'EXCÈS D'APROFITAMENT (m²s)		
Sectors/UE	Gestió	Superfície
UE 1.1.Cine Rex	Compensació monetària	688,00
UE 1.2.Cine King	Segons FITXA	1.081,79
UE 1.3.Rambla	Compensació monetària	884,26
UE 1.4.Zozaya	Compensació monetària	619,40
UE Barri Castelar	Transferència aprofitament	774,94
UE El Maset	Compensació monetària	3.939,00
UE Mercat Nou	Segons FITXA	906,07
UE Segrelles	Segons FITXA	1.834,53
Llicències d'Obra 1992-2001	Compensació monetària	2.211,00
PR-1.Molí Magalló	Transferència aprofitament	7.000,00
PR-2. L'Alteró	Segons FITXA	7.600,00
PI-3.Camí Vell d'Alcàsser	Segons FITXA	8.431,00
PR-7.La Bega	Segons FITXA	6.000,00
NPI-4.Molí Forés	Segons FITXA	9.000,00
SUZI-9.L'Alter	Segons FITXA	5.700,00
SUZR-8. EL RAJOLAR	Segons FITXA	6.500,00
SUZR-6.EL SILVESTRE	Segons FITXA	8.000,00
SUZR-10.ERES (dotació interior)	Segons FITXA	4.770,00
TOTAL UE+Llicències+SUZ		75.939,99
AR1-CENTRE HISTÒRIC	Segons FITXA	2.012,22
AR2-EIXAMPLE	Segons FITXA	14.538,28
AR3-INDUSTRIAL	Segons FITXA	34.548,17
TOTAL AR1+AR2+AR3		51.098,67
TOTAL CESSIONS PARC DE LES ERES		127.038,66
Camins interiors		1.581,00
Cessions Obligatòries		127.038,66
Superfície Total Parc de les Eres		128.619,66

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE SEGRELLES
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		3.546,72
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		3.546,72
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA QLP-43		1.834,53
ÀREA DE REPARTIMENT		5.381,25
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		2,46
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		8.736
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		8.735,83
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		8.735,83
SOSTRE EDIFICABLE TERCIARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		0,00
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		5.757,69
APROFITAMENT TIPUS AT		1,623
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa/Indirecta
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		1.834,53
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		1.834,53
CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT		Cediran i urbanitzaran l'àmbit dels vials per tal de connectar amb l'urbanització del carrer Pintir Segrelles i carrer Albal

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE 1.2 CINE KING
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		2.722,76
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		2.722,76
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA QLP-43		1.081,79
ÀREA DE REPARTIMENT		3.804,55
SOLARS RESULTANTS	47,01 %	1.280,00
VIALS I ESPAIS LLIURES	52,99 %	1.442,76
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		1,836
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		5.000
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		5.000,00
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		4.480,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCIARI (m²st)		520,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		0,00
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		3.578,29
APROFITAMENT TIPUS AT		1,314
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa/Indirecta
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		1.081,79
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		1.081,79

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE MERCAT NOU
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		1.078,65
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		1.078,65
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA QLP-43		906,07
ÀREA DE REPARTIMENT		1.984,72
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m ² st/m ² s)		4,00
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		4.315
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m ² st)		4.314,60
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² st)		4.314,60
SOSTRE EDIFICABLE TERCIARI (m ² st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m ² st)		0,00
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		2.344,89
APROFITAMENT TIPUS AT		2,174
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa/Indirecta
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		906,07
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		906,07

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE MARGES AUTOVIA
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		6.982,88
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		6.982,88
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		6.982,88
SÒL LUCRATIU	54,51 %	3.806,08
VIALS I ESPAIS LLIURES	45,49 %	3.176,80
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		0,818
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		5.709,12
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		5.709,12
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCIARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		5.709,12
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		5.709,12
APROFITAMENT TIPUS AT		0,818
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa/Indirecta
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		0,00

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE VI.B. EL PRODUCTOR
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		47.434,87
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		47.434,87
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		47.434,87
SÒL LUCRATIU	63,40 %	30.073,12
VIALS	28,03 %	13.295,99
ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES	8,57 %	4.065,76
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		0,951
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m²st/m²s)		1,500
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		45.110
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		45.109,68
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCIARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		45.109,68
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		45.109,68
APROFITAMENT TIPUS AT		0,951
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		0,00

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE SHARK
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		77.108,05
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		77.108,05
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		77.108,05
SÒL LUCRATIU	78,11 %	60.232,54
VIALS	21,89 %	16.875,51
ESPais LLIURES/ZONES VERDES	0,00 %	0,00
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		1,172
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m²st/m²s)		1,500
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		90.349
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		90.348,81
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCIARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		90.348,81
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		90.348,81
APROFITAMENT TIPUS AT		1,172
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPais LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPais LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		0,00

FITXA DE GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE ESPIOCA
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		419.693,40
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		419.693,40
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		AR3 Industrial
SÒL LUCRATIU	72,81 %	305.588,79
VIALS	26,80 %	112.485,26
ESPais LLIURES/ZONES VERDES	0,39 %	1.619,35
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		1,092
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m²st/m²s)		1,500
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		458.383,19
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCARI (m²st)		S'admet a la façana autovia
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		458.383,19
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		63.786,15
ESPais LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPais LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		63.786,15

FITXA DE GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE MAGALLÓ INDUSTRIAL
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		78.110,03
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		78.110,03
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		AR3 Industrial
SÒL LUCRATIU	79,71 %	62.264,99
VIALS	20,29 %	15.845,04
ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES	0,00 %	0,00
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		1,196
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m²st/m²s)		1,500
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		93.397,49
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		93.397,49
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		5.554,91
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		5.554,91

FITXA DE GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE FILLOLA
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		41.825,40
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		41.825,40
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		AR3 Industrial
SÒL LUCRATIU	74,81 %	31.290,65
VIALS	25,19 %	10.534,75
ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES	0,00 %	0,00
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		1,122
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m²st/m²s)		1,500
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		46.935,98
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		46.935,98
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		5.531,17
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		5.531,17
CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT		Per gestió Directa es tramitarà un PDAI que inclourà el Projecte d'Urbanització de l'Actuació Integrada, incorporant els projectes ja aprovats.

FITXA DE PLANEJAMENT i GESTIÓ		
UNITATS D'EXECUCIÓ (UE)		
HOMOLOGACIÓ GLOBAL MODIFICATIVA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SILLA		
UNITAT D'EXECUCIÓ		
DENOMINACIÓ UE		UE BENIPARRELL-2
SUPERFÍCIE TOTAL (ST)		6.340,72
SUPERFÍCIE DOTACIONAL EXISTENT (SD)		0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SC=ST-SD)		6.340,72
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		0,00
ÀREA DE REPARTIMENT		6.340,72
SÒL LUCRATIU	23,46 %	1.487,35
VIALS	76,54 %	4.853,37
ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES	0,00 %	0,00
APROFITAMENT (AP)		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA IEB(m²st/m²s)		0,352
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA IEN(m²st/m²s)		1,500
APROFITAMENT OBJECTIU TOTAL AOT (ua)		2.231
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²st)		2.231,03
SOSTRE EDIFICABLE COMPUTABLE (als efectes de l'AT)		
SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE TERCARI (m²st)		0,00
SOSTRE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m²st)		2.231,03
APROFITAMENT SUBJECTIU TOTAL		2.231,03
APROFITAMENT TIPUS AT		0,352
AT=AOT/SC		
MODALITAT DE GESTIÓ		Directa/Indirecta
XARXA PRIMÀRIA		
XARXA PRIMÀRIA INTERIOR		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		
DOTACIONS		
XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA		
VIARI		
ESPAIS LLIURES		0,00
DOTACIONS		
TOTAL XARXA PRIMÀRIA		0,00

CONDICIONS		
DESENVOLUPAMENT		Tramitaran el PDAI amb Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització per a completar les connexions amb les urbanitzacions confrontants del terme municipal de Beniparrell (connexió del c.Benetússer de Beniparrell a l'av. d'Espioca amb un vial "de borde").
		Incorporaran indemnitzacions per enderroc edificis i instal·lacions afectades i formalitzaran la cessió dels vials.
CONNEXIÓ		Connectaran amb les xarxes municipals de serveis de Beniparrell, amb els col·lectors separatius Pluvials/residuals, d'acord amb les directrius i projectes aprovats per l'Ajuntament de Beniparrell.
CÀRREGUES EXTERNES		Cap
DELIMITACIÓ GRÀFICA		