AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y LICENCIAS
DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

Diciembre 2024

BORRADOR DEL PLAN
TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y LICENCIAS
DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO ·

Firmado digitalmente por: MARÍA LUISA SIERRA HERNÁNDEZ
Fecha y hora: 19.12.2024 12:18:10

Firmado digitalmente por: FERNANDO BELENGUER MULA - DNI 24323991L
Fecha y hora: 19.12.2024 12:29:48

SUMARIO

TITULO PRELIMINAR. 7

CAPÍTULO ÚNICO. 7

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO. 13

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales. 13

CAPÍTULO SEGUNDO: Intervención municipal en la edificación y uso del suelo. 14
Sección primera: Introducción. 14
Sección segunda: Información Urbanística. 15
Sección tercera: Órganos consultivos en materia de intervención municipal en la edificación y uso del suelo 17

CAPÍTULO TERCERO: Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes. 18
Sección Primera: Situación de fuera de ordenación 18
Sección segunda: Situación urbanística transitoria 20
Sección tercera: Usos y obras provisionales 22

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 28

CAPÍTULO PRIMERO: Áreas funcionales. Indicadores de calidad urbana. 28
CAPÍTULO SEGUNDO: Principios Generales para desarrollo del Plan 31
CAPÍTULO TERCERO: Instrumentos de ordenación. 32
CAPÍTULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en suelo urbano. 35
CAPITULO QUINTO: Condiciones de desarrollo del Plan en Suelo Urbanizable 36

TITULO TERCERO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO. 38

CAPÍTULO PRIMERO: Modos de ejecución del planeamiento. 38

CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en Suelo Urbano. 40
Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios. 40
Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbano. 42
Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbano. 45

CAPÍTULO TERCERO: Ejecución del Plan en suelo urbanizable 47
Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios. 47
Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbanizable. 51
Sección cuarta: Sistemas Generales en suelo urbanizable. 54

CAPÍTULO CUARTO: Ejecución del Plan en suelo no urbanizable 56

CAPÍTULO QUINTO.- Ejecución de la red pública de dotaciones. 57

CAPÍTULO SEXTO: Consideración jurídica de solar. 58

CAPÍTULO SÉPTIMO: Ejecución de las obras de urbanización. 60
Sección primera: Servicios urbanísticos básicos 60
Sección segunda: Requisitos de las obras de urbanización 62

TITULO CUARTO: CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO. 68

CAPÍTULO PRIMERO: El deber normal de conservación. 68
CAPÍTULO SEGUNDO: Contenido Normativo del Catálogo de Protección. 70
CAPÍTULO TERCERO: De la ruina de los edificios. 77
CAPÍTULO CUARTO: Protección de Jardines y Arbolados. 78
CAPÍTULO QUINTO: Protección y vigilancia arqueológica. 79

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION. 82

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales. 82

CAPITULO SEGUNDO: Condiciones de la parcela. 83
Sección Primera: Dimensiones de la parcela. 83
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela. 85
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela. 88
Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela. 89

CAPITULO TERCERO: Condiciones de volumen y forma de los edificios. 91
Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas. 91
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante. 95
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa. 98
Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes. 101
Sección Quinta: De la estética de los edificios. 102

CAPITULO CUARTO: Condiciones Funcionales de la Edificación. 106
Sección Primera: Preliminar. 106
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales. 107
Sección Tercera: Accesos y circulación interior. 112
Sección cuarta: Condiciones Ambientales. 113

CAPITULO QUINTO: Medidas para mejora de la sostenibilidad en la edificación 124
Sección primera: Mejora de la eficiencia energética de los edificios existentes en suelo urbano 124
Sección segunda: Instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar. 126

CAPITULO SEXTO: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos. 131
Sección Primera. Disposiciones generales. 131
Sección Segunda: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado 140

Sección Tercera: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en actuaciones de transformación urbanística. 144

TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO. 147

CAPITULO PRIMERO: División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística. 147

CAPITULO SEGUNDO: Calificación del suelo y subzonas de ordenación en suelo urbano. 148

CAPITULO TERCERO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos. 151
Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos. 151
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación. 155
Sección tercera: Condiciones específicas de cada subzona. 163

CAPITULO CUARTO: Zona de Ensanche. 163
Sección primera: Ámbito, subzonas y usos. 163
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación. 168

CAPITULO QUINTO: Zona de edificación abierta. 186
Sección Primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos. 186
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación. 190

CAPITULO SEXTO: Zona de Vivienda Unifamiliar. 198
Sección primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos. 198
Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación. 200
Sección tercera: Condiciones específicas de las subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar adosada. 203
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2: Vivienda unifamiliar en hilera. 207
Sección quinta: Condiciones específicas de las subzona UFA-3: Vivienda unifamiliar aislada. 208
Sección sexta: Condiciones específicas de las subzona UFA-4: Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Cases de poble". 210
Sección octava: Condiciones específicas de las subzona UFA-5: Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido 213

CAPITULO SÉPTIMO: Zona de terciario. 214
Sección primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos. 214
Sección segunda: Condiciones específicas de cada subzona 217

CAPITULO OCTAVO: Zona de industrias y almacenes. 225
Sección primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos. 225
Sección tercera: Condiciones específicas de cada subzona. 229

CAPITULO NOVENO: Subzonas de actuaciones singulares. 233

TÍTULO SÉPTIMO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE. 239

CAPÍTULO PRIMERO: Suelo Urbanizable Programado. 239
CAPÍTULO SEGUNDO: Suelo Urbanizable No Programado. 239

TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. 241

CAPITULO ÚNICO: Zonas en Suelo No Urbanizable. 241

TÍTULO NOVENO: ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS DOTACIONALES. 251

CAPITULO PRIMERO: Red Primaria de dotaciones 251
CAPITULO SEGUNDO: Red secundaria de dotaciones públicas. 260
CAPITULO TERCERO: Suelo dotacional de dominio y uso privado. 272

TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE LOS USOS 273

CAPÍTULO : Disposiciones generales. 273

CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos. 278
Sección primera: Usos residenciales 278
Sección segunda: Usos terciarios 280
Sección tercera: Usos productivos 289
Sección cuarta: Otros usos 292
Sección quinta: Condiciones específicas de los usos de servicio comunitario 296
Sección sexta: Condiciones específicas de los usos en el medio rústico 298

DISPOSICIONES ADICIONALES. 300

D.A. Primera.- 300

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. 300

D.T. Primera.- Planeamiento asumido 300
D.T. Segunda.- Unidades de ejecución 300
D.T. Tercera – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda IS-6 300
D.T. Cuarta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EL 301
D.T. Quinta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EL* 301
D.T. Sexta – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas y la legislación urbanística vigente. 301
D.T. Séptima – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas y los acrónimos utilizados en los planos de ordenación. 304

DISPOSICION DEROGATORIA. 306

TITULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo 0.1.- Significado y ámbito de aplicación.

Las presentes normas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y constituyen la norma escrita reguladora del Plan en el ámbito estricto del término municipal.

Artículo 0.2.- Objeto.

1. El objeto del Plan General es la ordenación urbanística del territorio municipal, con el alcance establecido por la legislación urbanística; Constituye el marco básico regulador del planeamiento urbanístico en todo el término municipal y delimita las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad en relación con la utilización y transformación de terrenos y construcciones, según su clasificación y calificación urbanística.

2. Tanto el Plan General como sus instrumentos de desarrollo tienen por finalidad promover las condiciones necesarias para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución y en la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, del Estatuto de Autonomía para la Comunidad Valenciana, estableciendo las normas pertinentes. Con este objeto se configuran, como Principios Rectores del presente Plan:

   a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
   b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
   c) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
   d) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

3. Asimismo, se cumplirán los criterios para la ocupación racional del suelo establecidos en la legislación urbanística vigente para garantizar un desarrollo territorial equilibrado y sostenible, que se concretan en los siguientes apartados:

   - Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.
   - Criterios generales de ordenación e integración paisajística.

- Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio.
- Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.
- Criterios para la ordenación del medio rural valenciano.
- Mejora de la calidad de vida de las ciudades.
- Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

Artículo 0.3.- Vigencia y alteración del Plan General.

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

2. La ordenación estructural del Plan está constituida por los siguientes aspectos:

   a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.
   b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
   c) Red primaria.
   d) Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
   e) Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
   f) Clasificación del suelo.
   g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
   h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
   i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
   j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
   k) Política pública de suelo y vivienda.

3. La ordenación pormenorizada o detallada del Plan está constituida por todos aquellos aspectos que no formen parte de la ordenación estructural, entre otros:
   a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
   b) La red secundaria de dotaciones públicas.
   c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
   d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.
   e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
g) La fijación de alineaciones y rasantes.
h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.
j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano –planes de reforma interior para actuaciones de renovación y regeneración urbana-.

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

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

2. El Plan tiene vigencia indefinida.

3. Son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:

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

Artículo 0.5.- Estructura general y orgánica del territorio.

La estructura general y orgánica del territorio está formada por los elementos correspondientes a la ordenación estructural, según se defina en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 0.6.- Modificación del Plan.

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

2. Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General: la clasificación del suelo, la red primaria de dotaciones, la zonificación y la asignación de usos globales e intensidades de edificación a las zonas de ordenación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial previsto. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

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

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

   c) La aprobación de criterios interpretativos de determinados aspectos del Plan que hayan quedado insuficientemente regulados o cuya regulación sea confusa.

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

Artículo 0.7.- De la Documentación del Plan General.

Son documentos integrantes del Plan General:

a) La Memoria General del Plan: con sus documentos anexos, que contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida, la justificación del modelo territorial que se escoge sobre la base de las diferentes alternativas contempladas, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan General. Contiene también las conclusiones extraídas del resultado de la exposición pública del Avance, informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan en Suelo Urbano. Constituye el

instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

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

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

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

e) Planos de Infraestructuras y Servicios (Serie D). - En él se establece el trazado indicativo de la red de infraestructuras de saneamiento y suministros. Las alineaciones grafiadas en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo, en caso de discrepancia, las previsiones de los planos de la serie C. La red de infraestructuras propuesta requiere ser concretada mediante los necesarios proyectos de infraestructuras y urbanización.

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

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

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

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

j) Las Normas Urbanísticas.- Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Valencia.

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

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

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.

Artículo 1.1.- Clasificación del suelo.

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

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

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

Artículo 1.2.- Zona de ordenación

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

Artículo 1.3.- Calificación pormenorizada.

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

Artículo 1.4.- Condiciones de desarrollo del Plan.

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

Artículo 1.5.- Condiciones de ejecución del Plan.

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

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

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

Artículo 1.6.- Condiciones de uso y edificación.

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

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

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

2. En concordancia con lo previsto en la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, estas Normas Urbanísticas podrán ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

CAPÍTULO SEGUNDO: Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Sección primera: Introducción.

Artículo 1.8.- Objeto.

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

Artículo 1.9.- Títulos habilitantes para la ejecución de actuaciones urbanísticas

Están sujetas a previa licencia, declaración responsable o comunicación, según proceda, las actuaciones urbanísticas definidas y en los términos regulados en la normativa urbanística y en la Ordenanza de Obras y Actividades o norma municipal que la sustituya.

Asimismo se considerará título habilitante las órdenes de suspensión y de ejecución para la restauración de la legalidad de la ordenación urbanística infringida y para exigir el cumplimiento del deber de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, reguladas en la normativa urbanística y en la Ordenanza de Obras y Actividades o norma municipal que la sustituya.

La citada Ordenanza municipal regulará las distintas tipologías de títulos habilitantes, su alcance, tramitación, resolución y extinción, así como cualquier otra cuestión procedimental o competencial derivada de las competencias municipales en dicha materia.

Artículo 1.10.- Títulos Habilitantes para el ejercicio de Actividades comerciales, ambientales y de espectáculos públicos.

Están sujetas a previa licencia, declaración responsable o comunicación, según proceda en los términos regulados en la normativa de comercio, ambiental, espectáculos públicos y en la Ordenanza de obras y actividades o norma municipal que la sustituya, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de espectáculos públicos, 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).

Cuando la implantación de la actividad requiera la previa ejecución de obras, siempre que sea posible, el título habilitante requerido para la actuación urbanística se tramitará concesión de forma simultánea, en los términos igualmente señalados en la normativa indicada.

Sección segunda: Información Urbanística.

Artículo 1.11.- Principios de publicidad del planeamiento.

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

a) Consulta directa del planeamiento.
b) Consulta previa para la promoción de planeamiento.
c) Informes sobre el régimen urbanístico.
d) Consultas sobre protección patrimonial.
e) Cédulas de garantía urbanística.

Toda persona tiene derecho a acceder de forma directa y gratuita a la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo, de manera electrónica a través de la página web municipal, así como de forma presencial a través de los puntos de información urbanística municipal.

Artículo 1.12.- Consulta previa para la promoción de planeamiento.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo, aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, Consejo de Gerencia u Órgano equivalente en funciones consultivas. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

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

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 1.13.- Informes sobre régimen urbanístico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una parcela en relación con la zonificación, clasificación y resto de condiciones urbanísticas derivadas del planeamiento y aplicables a dicha parcela.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento con referencia a los planos del parcelario municipal.

El informe se emitirá en plazo máximo de 1 mes, a contar desde la presentación en registro electrónica municipal de la solicitud acompañada de la documentación exigible.

Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 1.14.- Consultas sobre protección patrimonial.

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

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

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

4. Cuando se presente la solicitud de licencia o el título habilitante correspondiente, adjuntando el proyecto de obras y demás documentación preceptiva 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.

5. El informe se emitirá en plazo máximo de tres meses, a contar desde la presentación en el registro electrónico municipal de la solicitud acompañada de la documentación exigible.

Sección tercera: Órganos consultivos en materia de intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Artículo 1.15.- Comisión Municipal de Patrimonio

1. La Comisión Municipal de Patrimonio es el órgano colegiado interno, consultivo y de carácter técnico, en materia de títulos habilitantes y proyectos públicos en edificios y ámbitos protegidos puede desempeñar, además, el papel de la comisión técnica municipal reconocida en el artículo 35.1.c) de la vigente ley 4/1998 GV, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Su composición, funcionamiento y cometido se determinarán por acuerdo plenario.

Artículo 1.16.- Comisión de Unificación de Criterios

1. La Comisión de unificación de criterios es el órgano colegiado interno, consultivo y de carácter técnico, que desarrolla funciones en materia de coordinación de las distintas unidades administrativas municipales y en la unificación de criterios técnicos relativos a la interpretación y aplicación del planeamiento municipal, de la normativa urbanística y de la normativa sectorial en materia de ordenación de la edificación, ingeniería o cualquier otra que resulte de aplicación en los procedimientos tramitados por el Ayuntamiento para la expedición de los títulos habilitantes de obras de edificación y actividades.

2. Su composición, funcionamiento y cometido se determinarán por acuerdo plenario.

Artículo 1.17.- Ponencia técnica ambiental

1. La Ponencia técnica ambiental es el órgano colegiado interno, consultivo y de carácter técnico, encargado de emitir el dictamen ambiental en los procedimientos de autorización de usos y actividades que requieran licencia ambiental.

2. Su composición, funcionamiento y cometido se determinarán por acuerdo plenario.

CAPÍTULO TERCERO: Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

Artículo 1.18.- Situaciones de excepción en la aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

1. El régimen urbanístico aplicable a los edificios, construcciones, instalaciones, actividades, obras y demás elementos preexistentes que, sea de forma completa o en alguno de sus extremos, no se adaptan a las determinaciones del mismo, se consideran situaciones de excepción urbanística cuya regulación se desarrolla en el presente capítulo, siendo de aplicación este régimen en cualquier clase o categoría de suelo.

2. Se considera que un edificio, construcción, instalación, actividad u obra es existente o preexistente, cuando su existencia material o entrada en funcionamiento se ha producido con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento que le sea de aplicación.

3. En el régimen de las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades, obras y demás elementos preexistentes que no se encuentren adaptados a las determinaciones del planeamiento vigente en cada momento se distinguen dos situaciones:

   a) Situación de fuera de ordenación. Se define como tal la situación que se da en el caso de edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y demás elementos preexistentes manifiestamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento.
   b) Situación urbanística transitoria. Se define como tal la situación que se da cuando las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras preexistentes, sin encontrarse en situación de fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento.

Sección Primera: Situación de fuera de ordenación

Artículo 1.19.- Inmuebles en situación de fuera de ordenación.

1. El presente plan considera en situación de fuera de ordenación sustantivo las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras que, aun cuando su implantación haya sido en su momento legalmente autorizada:

a) Ocupen el viario público y restante suelo dotacional previsto por el plan general o sus instrumentos de desarrollo, siempre que por su naturaleza la edificación, construcción, instalación, actividad u obra resulte incompatible con el uso asignado por el planeamiento.
b) Ocupen los espacios libres previstos por el plan general o sus instrumentos de desarrollo, salvo aquellos elementos y construcciones que se encuentren incluidos en algún catálogo de protecciones, cualquiera que sea su nivel de protección.
c) Se localicen en suelos de dominio público, de especial protección o en terrenos afectados por riesgos naturales (erosión, desprendimiento, corrimientos o inundación, etc).
d) Resulten disconformes con las determinaciones urbanísticas relativas al uso del suelo y cuya demolición o cese sea necesaria para la ejecución del planeamiento.
e) Sean manifiestamente incompatibles con las previsiones del planeamiento por su nivel de afectación a valores patrimoniales protegidos reconocidos en el plan general o en sus instrumentos de desarrollo.
f) Queden específicamente en esta situación por ley o norma reglamentaria.
g) El planeamiento urbanístico vincule singularmente a este régimen.

2. Se considera también en situación de fuera de ordenación la parte de las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras manifiestamente incompatible con la nueva ordenación, cuya demolición es necesaria para la ejecución del planeamiento y que, por su estructura y composición, es separable del todo de tal modo que sería posible actuar sobre ella sin afectar sustancialmente a la parte que, encontrándose o no adaptada totalmente a las determinaciones del plan, no se encuentra fuera de ordenación. Respecto del elemento completo, esta situación se reputará como fuera de ordenación parcial.

3. En el caso de edificios construidos legalmente que presenten un desajuste irrelevante para el espacio público respecto de las alineaciones fijadas por el planeamiento, se considerarán en situación urbanística transitoria, y no en situación de fuera de ordenación. Se considerarán irrelevantes para el espacio público los desajustes de alineación de los edificios preexistentes:

   a) Si el desajuste no supera los quince centímetros respecto de las líneas oficiales.
   b) Si el desajuste lo es con motivo del achaflanamiento de las esquinas del edificio.

   En todo caso, el mantenimiento temporal de la situación no deberá afectar gravemente al desarrollo de la planta viaria ni ocasionar la reducción de la anchura de la acera por debajo de los dos metros de paso libre.

Artículo 1.20.- Régimen urbanístico de la situación de fuera de ordenación.

1. En las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras que se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo únicamente podrá autorizarse la realización de obras de mera conservación. En todo caso, la autorización se expedirá previa renuncia expresa del titular, para sí, para los terceros adquirientes y para los arrendatarios y titulares de

derechos reales sobre ellos, al aumento de valor que dichas obras supondrían a los efectos de su expropiación o reparcelación, condición que, para su eficacia, deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.

2. Se consideran obras de conservación las necesarias para enmendar un menoscabo producido en el tiempo por el natural uso del inmueble, o bien por causas fortuitas o accidentales, siempre que no se supere el límite del deber legal o normal de conservación. Se considerarán también obras de conservación las reparaciones requeridas para el mantenimiento de una actividad legítimamente establecida, para mantener las condiciones de habitabilidad en las viviendas o para suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

3. En casos excepcionales y debidamente motivados la administración podrá autorizar u ordenar, excepcional y motivadamente, las obras parciales que resulten necesario llevar a cabo en el inmueble para garantizar la seguridad, salubridad y ornato del espacio público, bajo las mismas condiciones establecidas en este artículo para las obras de conservación.

4. En ningún caso, ni aun de forma provisional, se autorizarán actuaciones de reforma, ampliación, consolidación o cambios de uso en las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras en situación de fuera de ordenación, así como obras que supongan un aumento de volumen o de superficie construida o la ejecución de trabajos que superen el límite del deber legal o normal de conservación, si no conllevan la adecuación del inmueble al planeamiento vigente en la parte afectada por las obras pretendidas.

5. La situación de fuera de ordenación de los edificios, construcciones, instalaciones, actividades y obras constituye causa suficiente para declaración de la utilidad pública e interés social de las actuaciones que tengan por objeto su adaptación a la norma, quedando justificada su expropiación o inclusión en un ámbito de gestión urbanística que garantice su ejecución.

6. La situación de fuera de ordenación no generará derecho a indemnización, salvo en los supuestos establecidos legalmente.

Sección segunda: Situación urbanística transitoria

Artículo 1.21.- Inmuebles en situación urbanística transitoria

1. El presente plan considera en situación urbanística transitoria:

   a) Las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras implantadas con anterioridad al Plan que no se encuentran en situación de fuera de ordenación pero cuyas características son disconformes con las determinaciones del planeamiento por no ajustarse al régimen de usos o a los parámetros de la parcela y la edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

b) Las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras, o la parte de las mismas separables por su estructura y composición, que hayan sido realizadas sin mediar licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, si ha transcurrido el plazo para que la Administración ejerza su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, salvo que se cumpla alguna de las condiciones determinantes de la situación de fuera de ordenación o el elemento afectado esté incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, en cuyo caso se reputarán como ilegales.

2. De acuerdo con el supuesto y grado de disconformidad con el planeamiento, en la situación urbanística transitoria se distinguen las siguientes categorías:

a) Supuesto de inadecuación formal: Cuando la disconformidad con el planeamiento afecte únicamente a los aspectos estéticos del edificio, en particular, a aquellas partes o elementos que son visibles desde la vía pública, tales como instalaciones vistas, carpinterías, vuelos, cerrajería, materiales de acabado, textura, color, elementos de remate, elementos de señalización o publicidad, etc.
b) Supuesto de inadecuación física: Cuando la disconformidad con el planeamiento se plantea por la falta de adaptación del inmueble a los parámetros reguladores establecidos en la ordenanza de aplicación que afectan a su configuración física, especialmente a la ocupación de parcela, altura, número de plantas, profundidad edificable, construcciones por encima de la altura de cornisa, condiciones de habitabilidad, etc.
c) Supuesto de inadecuación por razón del uso: Cuando la disconformidad con el planeamiento resida en la actividad que se desarrolla en el inmueble.

3. Las edificaciones, construcciones, instalaciones u obras en situación urbanística transitoria serán consideradas dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca su sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o reestructuración total. Superados estos límites, las nuevas construcciones deberán adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso establecidas en el planeamiento.

4. Se entiende por obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o reestructuración total aquellas:

a) Cuyo coste sea superior al 50% del valor de reposición del edificio, o cantidad que fije la legislación territorial y urbanística vigente en cada momento como límite del deber legal o normal de conservación.
b) Que supongan la consolidación, modificación o sustitución de más de un tercio de los elementos estructurales del inmueble, sea en número o en extensión.
c) Que no puedan realizarse por medios técnicos normales, tal como se definen en estas Normas a efectos de la declaración de ruina física de los inmuebles.

5. Se entiende por valor de reposición el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las

condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación, sin depreciación alguna por su antigüedad o estado de conservación y excluyendo el valor del suelo.

Artículo 1.22.- Régimen urbanístico de la situación urbanística transitoria.

1. En general, en las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras en situación urbanística transitoria se permite la realización de obras y cambios de uso y actividad siempre que con ello no se acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga el refuerzo o reconstrucción de elementos disconformes con él.

2. La ejecución de actuaciones que impliquen la demolición, reconstrucción, ampliación o reforma de partes concretas de un inmueble obligará al titular de las mismas a adaptar dichas partes a las condiciones establecidas por el planeamiento en aquellos aspectos en que la obra pretendida pueda afrontar su adaptación. Dicha obligación pesará únicamente sobre las partes del inmueble objeto de la actuación, no superará el ámbito subjetivo de la solicitud y respetará, en todo caso, el principio de proporcionalidad.

3. La ejecución de actuaciones de adaptación de un inmueble en situación urbanística transitoria a un nuevo uso o actividad conllevará en todo caso la obligación para el titular del mismo de cumplir la normativa sectorial y de calidad en la edificación aplicable a dicha actividad.

4. El supuesto de situación urbanística transitoria por inadecuación formal conllevará la obligación, para el titular de cualquier actuación pretendida que afecte a las partes visibles del edificio desde la vía pública, de adaptar dichas partes a las determinaciones del planeamiento en aquellos aspectos en que la actuación pretendida pueda afrontar su adaptación. Dicha obligación pesará únicamente sobre las partes del inmueble objeto de la actuación, no superará el ámbito subjetivo de la solicitud y respetará, en todo caso, el principio de proporcionalidad.

5. El supuesto de situación urbanística transitoria por inadecuación física conllevará la obligación para el titular del inmueble de realizar las actuaciones de adaptación a la normativa vigente en materia de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y salubridad en el momento en que le sea requerido por la Administración.

6. El supuesto de situación urbanística transitoria por inadecuación de uso conllevará la obligación para el titular de la actividad de adaptar el establecimiento en el que se desarrolle la misma a la normativa en materia de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y calidad ambiental vigente en cada momento.

Sección tercera: Usos y obras provisionales

Artículo 1.23.- Usos y obras de carácter provisional.

1. Son usos provisionales aquellos usos no previstos por el Plan que la Administración autoriza para su ejercicio durante un plazo determinado.

2. Son obras de carácter provisional las vinculadas a los usos provisionales. Las obras provisionales serán las estrictamente imprescindibles para desarrollar los usos autorizados, en las debidas condiciones, durante en el periodo temporal previsto.

3. El carácter temporal o provisional de la obra o uso deberá determinarse, de forma objetiva, considerando los siguientes factores:

   a) Que se deduzca de las características del uso y de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la edificación, construcción, instalación u obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para un evento o coyuntura efímera y temporal.
   b) Que se den circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso, por las cuales éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.
   c) Que está justificada la viabilidad de su implantación provisional, teniendo en cuenta la obligación de cesar en la actividad, de desmantelar lo instalado y de demoler lo construido, en el plazo establecido
   d) Que el impacto social de su erradicación, una vez vencido el plazo de la autorización, sea escaso.

4. Los usos provisionales autorizados deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística, debiendo quedar el suelo, construcción, edificación o instalación afectada en las condiciones que fije la autorización de usos y obras provisionales concedida, salvo que en la resolución que se dicte al efecto se discrimine qué parte de dichas obras, por resultar adecuadas y útiles de acuerdo con el destino del suelo fijado por el planeamiento, pueden quedar en pie.

5. La eficacia de las autorizaciones correspondientes exige la aceptación expresa por sus destinatarios de las condiciones bajo las que se autorizan, y quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

Artículo 1.24.- Régimen de autorización de las obras y usos provisionales.

1. Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, en los términos establecidos en la legislación vigente en la materia, siempre que no se trate de usos expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial y siempre que su implantación no dificulte ni desincentive la ejecución del planeamiento.

2. En general, se considera que una actuación dificulta o desincentiva la ejecución del planeamiento:

   a) Cuando el uso no se encuentre permitido por el planeamiento urbanístico y territorial o por la normativa sectorial aplicable.

b) Cuando se encuentre vigente o en trámite un instrumento de ejecución del planeamiento (sea programa de actuación, proyecto de urbanización o proyecto de edificación edificación) cuyas previsiones resulten incompatibles con la instalación pretendida.
c) Tampoco se autorizarán obras o usos provisionales si se afecta negativamente a la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

3. Se considera que una actuación dificulta o desincentiva la ejecución del planeamiento en suelo urbano:

a) Cuando se trate de un suelo sobre el que se ha iniciado un procedimiento de programación o cuando, una vez aprobado, no haya finalizado su ejecución.
b) Cuando se trate de solares de titularidad y destino públicos en los que el planeamiento se encuentra pendiente de ejecutar y sobre los que se haya iniciado algún trámite tendente a la aprobación de los proyectos necesarios para la pronta ejecución de la dotación planificada.
c) Cuando se trate de solares de titularidad privada y destino público sobre los que se haya iniciado algún procedimiento de expropiación, urgente ocupación o cualquier otro mecanismo de gestión que signifique su pronta adquisición por la administración.
d) Cuando se trate de solares de destino privado sobre los que no existan razones objetivas que impidan la ejecución del planeamiento, se haya solicitado licencia de obras, se encuentren en el ámbito de los criterios municipales que determinan en deber de edificar o se encuentren incluidos en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.
e) Cuando se trate de solares de destino privado sobre los que existen razones objetivas que impiden la ejecución del planeamiento cuya remoción dependen únicamente del propietario o de cualquier otra persona interesada en prolongar la inejecución del plan.

4. Se considera que una actuación dificulta o desincentiva la ejecución del planeamiento en suelo urbanizable:

a) Cuando se haya iniciado un procedimiento de programación y no haya finalizado su ejecución.
b) Cuando el procedimiento de programación resulte fallido y las obras de urbanización se hubieren ejecutado por encima del 50% del total previsto.

5. Se considera que una actuación dificulta o desincentiva la ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable:

a) Cuando se trate de parcelas bien mantenidas y acordes con el destino del suelo plenamente integradas en las determinaciones del planeamiento.
b) Cuando la actuación pretendida implique realizar en el suelo transformaciones contrarias al destino y la naturaleza de la finca, o cuyo impacto en el entorno sea negativo respecto de la situación existente y no sea posible adoptar medidas correctoras para evitarlo.

c) Cuando se trate de actividades que, por sus características propias, no requieren su implantación en suelo no urbanizable.
d) Cuando se trate de usos residenciales o industriales.
e) Cuando se trate de suelo no urbanizable protegido.

6. Las licencias para usos y obras de carácter provisional se expedirán, entre otras, bajo las siguientes condiciones:

a) La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización.
b) El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos y construcciones provisionales que se levanten en ellos finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística que acuerde la demolición o desalojo para ejecutar las previsiones del planeamiento, sin que proceda exigir derecho de realojamiento o retorno.
c) Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio cuando venza el plazo o la condición pactada para su traslado.
d) Constará, como condición resolutoria, que los compromisos aceptados por los propietarios sean aceptados expresamente, a su vez, por los gestores o explotadores de las obras y usos temporalmente autorizados.
e) La eficacia de la autorización quedará supeditada a la aceptación expresa de las condiciones establecidas en la licencia y a su constancia en el Registro de la Propiedad, conforme dicte la legislación hipotecaria, así como a la aportación al expediente municipal del correspondiente certificado de la inscripción realizada al efecto.

7. Dependiendo de las especialidades del caso y de la naturaleza de los usos y obras pretendidas, la temporalidad de los usos y obras autorizadas deberá quedar determinada en la licencia mediante un plazo, una condición de caducidad o ambas.

a) Si la ejecución del planeamiento depende de una acción pública futura, o bien de una iniciativa privada independiente del interés y voluntad del beneficiario, se establecerá ésta como condición de caducidad, lo que determinará la extinción de los efectos de la autorización provisional, previa tramitación por la Administración de la declaración de caducidad correspondiente.
b) Si la actividad pretendida tiene carácter temporal, se establecerá un plazo como condición que determinará la extinción de los efectos de la licencia provisional, atendiendo como máximo al límite establecido en la legislación urbanística, y con la posibilidad de ser o no prorrogado según se valoren las razones que se presenten para ello en su momento.

8. En el ámbito de la legislación vigente en materia de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, las actividades de carácter temporal en

establecimientos o recintos destinados a otros usos se formalizarán y tramitarán como autorizaciones de actividades extraordinarias, según se contempla en dicha legislación.

Artículo 1.25.- Obras y usos provisionales en edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

1. En los establecimientos, edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación podrá admitirse la realización de obras y usos provisionales, de conformidad con lo dispuesto en la legislación territorial y urbanística en la materia, siempre que la naturaleza de las obras, independientemente de su temporalidad, tenga carácter provisional, y el promotor presente compromiso de demolición de la obra y erradicación del uso provisional en el momento que la Administración lo requiera.

2. Podrán concederse licencias de uso y ocupación con carácter provisional siempre que no se contradiga el régimen de usos establecido en el planeamiento, no se acentúe la inadecuación del edificio al mismo ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con él.

3. La autorización de obras o usos provisionales en establecimientos, edificios, construcciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación se expedirá previa renuncia expresa del titular para sí, para los terceros adquirientes y para los arrendatarios y titulares de derechos reales sobre ellos, al aumento de valor que dichas obras supondrían a los efectos de su expropiación o reparcelación, condición que, para su eficacia, deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.

4. La ejecución de actuaciones en establecimientos, edificios, construcciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación que no se encuentren amparadas por la legislación urbanística y el planeamiento serán reputadas ilegales. En estos casos, la Administración podrá actuar contra los responsables a través de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, así como sancionar la conducta ilegal en la forma prevista en la legislación autonómica.

Artículo 1.26.- Obras y usos provisionales en suelo con destino dotacional público

1. En las parcelas de destino dotacional destinadas a zonas verdes, red viaria o espacios libres, tanto si se trata de la red primaria como de la red secundaria de dotaciones, podrá autorizarse la implantación transitoria de usos distintos de los asignados por el Plan, así como la realización de las obras, construcciones e instalaciones necesarias para su ejercicio, atendiendo al régimen de usos permitidos y prohibidos propio de la zona de calificación en que se localice la parcela o, en su defecto, la de la zona de calificación más próxima a la misma, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo para los usos y obras provisionales.

2. En las parcelas de destino dotacional destinadas a equipamientos de la red primaria y secundaria de dotaciones podrá autorizarse la implantación transitoria de usos distintos de los asignados por el Plan, así como la realización de las obras, construcciones e

instalaciones necesarias para su ejercicio, atendiendo al régimen de usos permitidos y prohibidos propio de la zona de calificación en que se localice la parcela o, en su defecto, la de la zona de calificación más próxima a la misma, y siempre que dichas parcelas dispongan u obtengan con ello la condición de solar y se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo para los usos y obras provisionales.

3. En el trámite de autorización se requerirá informe a la administración a la que correspondería ejecutar y gestionar la dotación, que será emitido por ésta, con carácter preceptivo y vinculante, de forma previa a la expedición de la correspondiente licencia.

Artículo 1.27.- Uso residencial en planta baja para personas con movilidad reducida

1. En los edificios preexistentes localizados en las subzonas de ordenación de uso global residencial se admitirá provisionalmente el uso residencial en planta baja, aun cuando existan en ella usos comerciales o, en general, otros usos no residenciales, si al menos uno de los usuarios permanentes de la vivienda acredita un grado de discapacidad mayor o igual del 50% que afecte a su aparato locomotor.

2. La licencia provisional se otorgará con las siguientes especialidades:

   a) Se otorgará sujeta a la condición de que la vivienda sea ocupada de forma permanente por, al menos, un usuario que acredite una discapacidad en el grado expuesto, y por el periodo de tiempo que dure dicha ocupación.

   b) Se otorgará sujeta al compromiso de erradicar el uso y demoler, en su caso, las obras realizadas cuando venza la condición anterior, con renuncia a todo indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar las obras o de utilizar la vivienda en el caso de que no fuera necesaria la realización de obras.

   c) Su eficacia se condicionará a la expresa aceptación por su destinatario de las anteriores condiciones y a la acreditación de su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de conformidad con la legislación hipotecaria.

   d) Vencida la condición a la que se sujetó el otorgamiento de la licencia provisional, se declarará la extinción de su eficacia, debiendo cumplirse íntegramente a partir de ese momento las condiciones urbanísticas generales aplicables a la correspondiente Zona de Ordenación, sin excepción alguna.

   e) Será responsabilidad de titular de la licencia provisional la adopción a su cargo de las medidas necesarias para el adecuando aislamiento acústico de la vivienda, caso de que fuera necesario un nivel de insonorización mayor, sin que el uso residencial autorizado provisionalmente pueda en ningún caso suponer un agravamiento de las condiciones de aislamiento acústico para los locales colindantes o los ubicados en la planta superior que tengan un uso distinto del residencial.

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: Áreas funcionales. Indicadores de calidad urbana.

Artículo 2.1.- Definición

1. Se definen como áreas funcionales los ámbitos territoriales que presentan cierta homogeneidad en materia de tipología y uso y cuya extensión, delimitada por elementos de la red estructural, permite cubrir las necesidades dotacionales de proximidad de sus habitantes y la accesibilidad a los equipamientos y servicios públicos por medios de transporte sostenibles.

2. Las áreas funcionales así definidas tienen, por consiguiente, una doble función:

   a) A efectos urbanísticos, tienen el carácter de áreas urbanas homogéneas.
   b) En materia de planificación urbana, cubren las áreas de influencia de las dotaciones de proximidad, garantizan la distribución equilibrada de los equipamientos y servicios y constituyen el ámbito territorial de cumplimiento de los umbrales de calidad urbana.

   Por su extensión y población tienen, además, el potencial de convertirse en los futuros distritos administrativos de la ciudad.

3. Las áreas funcionales son las que se delimitan en el Plan Especial de Directrices para la mejora de la calidad urbana de Valencia.

Artículo 2.2.- Escenarios

1. El estudio de la ciudad y su diagnóstico en relación con las demandas de la población se realizará, al menos, para los siguientes supuestos:

   a) Escenario 0, representa la situación real existente en el momento de realizar el análisis, teniendo en cuenta únicamente el planeamiento realmente ejecutado.
   b) Escenario 1, representa la situación que resultaría de ejecutarse todas las previsiones del planeamiento vigente.

2. Las disfunciones detectadas en el diagnóstico realizado podrán dar lugar a nuevas propuestas de planeamiento que se desarrollarán contemplando el escenario 2, definido como:

   c) Escenario 2, representa la situación que previsiblemente resultará de ejecutarse la nueva propuesta de planeamiento.

Artículo 2.3.- Indicadores de calidad urbana

1. Los indicadores de calidad urbana están constituidos por el conjunto de datos instrumentales que permitirán objetivar la calidad urbana de la ciudad en términos cuantitativos y objetivos. Su finalidad es guiar la actividad urbanística de mejora materializándose en directrices sobre las que deberán fundamentarse las futuras intervenciones.

2. Los indicadores de calidad urbana deben referirse a un objeto concreto y cuantificable, enmarcado dentro de un campo concreto de intervención urbanística, y su definición se alineará con los objetivos estratégicos establecidos en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de Valencia.

3. El cálculo de los indicadores de calidad urbana se llevará a cabo partiendo de datos objetivos y cuantificables, extraídos de bases de datos abiertas y accesibles que se citarán cuando se utilicen, en todo caso, como fuentes de información.

4. Los indicadores resultarán, en lo posible, de formulaciones matemáticas o aproximaciones cuantificables diseñadas para posibilitar la adopción los criterios que deberán regir en la formulación de las propuestas urbanísticas de los planes de ordenación. Sus resultados constituirán el reflejo del análisis efectuado en relación con el estado de la ciudad y darán lugar a los parámetros de calidad urbana que servirán de valores de referencia a los efectos de establecer los umbrales de calidad.

Artículo 2.4.- Umbrales de calidad urbana

Los umbrales de calidad urbana son los parámetros límite, establecidos para cada indicador, que delimitan el intervalo de valores considerado idóneo para garantizar que la calidad urbana de un área funcional es la adecuada. Un diagnóstico que determine que la situación de un área funcional se localiza fuera de dicho intervalo justificará la modificación del planeamiento en el sentido establecido en las directrices de calidad urbana para su corrección.

Artículo 2.5.- Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana

1. El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de Valencia (PEDCU) es un plan director de carácter estratégico que pretende incorporar al planeamiento urbanístico municipal los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible recogidos en la legislación estatal y autonómica y cuyo origen se sitúa en los acuerdos adoptados por la Unión Europea.

2. Es función del PEDCU definir los indicadores de calidad urbana sobre los que se fundamentarán las decisiones en materia de urbanismo y ordenación del territorio en el ámbito del término municipal de Valencia. Para ello recogerá, al menos, los resultados obtenidos para dichos indicadores en los escenarios 0 y 1.

3. Es función del PEDCU, asimismo, establecer las directrices de calidad urbana que constituirán las bases para la redacción de los futuros instrumentos de ordenación territorial y urbanística y sus modificaciones.

4. El desarrollo del PEDCU se realizará con Planes Especiales de cada una de las Áreas Funcionales. Estos planes y cualquier nueva propuesta de planeamiento deberán tomar como referencia los escenarios del PEDCU e incluir el resultado previsible de su ejecución en el escenario 2, pudiendo definir e incluir indicadores específicos

5. El PEDCU y sus modificaciones entrarán en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

6. La vigencia del PEDCU es indefinida, pudiendo ser revisado en cualquier momento, si los cambios operados en la coyuntura de la ciudad lo hacen necesario.

7. Con la finalidad de mantener actualizados los criterios del PEDCU, cada dos años se llevarán a cabo informes de seguimiento en los que se actualizarán los datos de partida, se realizarán las evaluaciones pertinentes y se extraerán las conclusiones debidas, resultando, en su caso, la necesidad de introducir modificaciones en los criterios de actuación establecidos para las diferentes áreas funcionales de modo que:

   a) Si de las conclusiones del informe de seguimiento se deducen sólo cambios en los datos contenidos en las fichas de área funcional, se producirá una actualización automática del PEDCU, que será publicada directamente en la web municipal, dando cuenta previamente a la Comisión informativa de urbanismo.
   b) Si de las conclusiones del informe de seguimiento se deducen cambios en los criterios particulares de actuación establecidos en las diferentes áreas funcionales o en las determinaciones con eficacia normativa del documento, el PEDCU deberá modificarse utilizando el mismo procedimiento que se siguió para su aprobación.

Artículo 2.6.- Directrices de calidad urbana

1. Las directrices de calidad urbana son las instrucciones que deberán seguirse en la planificación urbanística y territorial para alcanzar los objetivos de calidad urbana establecidos en el Plan Especial de Directrices, de conformidad con las políticas municipales fijadas en cada momento.

2. Las directrices de calidad urbana complementan las directrices estratégicas del desarrollo que se establezcan en el Plan General Estructural, pero no forman parte del mismo, sino del Plan Especial de directrices de Calidad Urbana. Por consiguiente, pueden ser modificadas en cualquier momento, siguiendo el mismo procedimiento utilizado para su aprobación, a fin de ajustarlas al resultado de los informes periódicos de seguimiento o a las posibles variaciones de la política municipal.

3. Las actuaciones urbanísticas que deban apartarse de lo dispuesto en las directrices de calidad urbana recogidas en el PEDCU deberán justificar su oportunidad y el interés general o público de su aprobación. Los instrumentos de ordenación que las desarrollen

deberán incorporar, entre su documentación justificativa, una evaluación específica del impacto previsible que su ejecución podría significar sobre el cumplimiento de los objetivos de calidad urbana y desarrollo sostenible establecidos en el PEDCU.

Artículo 2.7.- Fichas de área funcional

1. Las fichas de área funcional son el formato que utiliza el Plan de Directrices para recoger los resultados de los análisis y diagnósticos realizados respecto de cada una de las áreas funcionales, los objetivos estratégicos fijados para cada una de ellas en materia de urbanismo y las directrices de actuación establecidas para alcanzar dichos objetivos.

2. En el contenido de las fichas de área funcional se distinguirá:

   a) Una parte sin eficacia normativa que recogerá, al menos, la información disponible en relación con los parámetros urbanísticos básicos del área, el resultado de los indicadores para cada uno de los escenarios, los umbrales de calidad urbana establecidos y el diagnóstico individualizado de cada área.
   b) Una propuesta normativa con la delimitación del área funcional y las directrices que servirán de guía para la elaboración del planeamiento, especialmente en el caso de los planes especiales de área funcional.

3. Las fichas de área funcional contendrán, como mínimo y de forma individualizada para cada una de ellas:

   - la definición gráfica de sus límites,
   - un resumen de los datos y parámetros más significativos desde el punto de vista del análisis urbanístico efectuado,
   - los umbrales de calidad establecidos,
   - los resultados obtenidos de la aplicación de los indicadores para los escenarios 0 y 1,
   - un diagnóstico de la situación en relación con dichos resultados,
   - y las directrices particulares de actuación que, conforme al diagnóstico efectuado, deben desarrollarse en el futuro desde el ámbito del planeamiento urbanístico y territorial.

4. Las fichas de área funcional forman parte del PEDCU y, por tanto, sus datos y resultados deben ser objeto de actualización dentro del proceso de revisión periódica establecido para el PEDCU.

CAPÍTULO SEGUNDO: Principios Generales para desarrollo del Plan

Artículo 2.8.- El Desarrollo del Plan.

1. El Plan General podrá ser objeto de desarrollo en todo momento mediante los instrumentos de ordenación habilitados en la legislación urbanística para ello.

2. En los ámbitos de planeamiento diferido, que el Plan General delimita específicamente para su ordenación futura, será necesario formular y aprobar el instrumento urbanístico apropiado para su ordenación y desarrollo previo a su urbanización o edificación.

Artículo 2.9.- Sujeción jerárquica al Plan General.

1. En general, Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, y asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General. En todo caso, se estará a lo dispuesto la legislación urbanística y territorial vigente.

2. Son determinaciones básicas del Plan General las que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística y territorial vigente, forman parte de la ordenación estructural.

3. Cualquier alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo o bien la aprobación del instrumento de desarrollo con capacidad para ello, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y territorial vigente. Las determinaciones de planeamiento podrán ser modificadas por motivos de interés general o público debidamente justificados. A estos efectos, se consideran motivos de interés público, entre otros, la adaptación del planeamiento a las directrices del Plan Especial de directrices de Calidad Urbana.

4. Los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan). La modificación de dichas determinaciones requerirá justificar el interés general o público de la propuesta, así como modificar el planeamiento de origen, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 2.10.- Tramitación simultánea o paralela.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de reparcelación, urbanización, expropiación urbanística...). En todo caso, la aprobación de aquellos será previa a la de éstos.

CAPÍTULO TERCERO: Instrumentos de ordenación.

Artículo 2.11.- Instrumentos de ordenación

1. Son instrumentos de ordenación urbanística y territorial los definidos como tales en la legislación urbanística y territorial.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial tendrán la finalidad y objeto establecidos en la legislación vigente en la materia y, como mínimo, incluirán tanto la documentación requerida en dicha legislación como la que se establezca, en su caso, por resultar necesaria para su adecuada comprensión y aprobación, en la instrucción municipal u ordenanza correspondiente.

Artículo 2.12.- Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales son instrumentos de ordenación cuya finalidad es la de complementar el Plan General Estructural y que tienen la capacidad, en su caso, de modificarlo.

2. Los planes especiales deberán incorporar la documentación requerida en la legislación urbanística, así como, en su caso, en la instrucción municipal u ordenanza correspondiente, si bien dicha documentación deberá adaptarse al tipo, escala y alcance de la actuación.

Artículo 2.13.- Planes Especiales de las áreas funcionales

1. La ordenación urbanística de las áreas funcionales se llevará a cabo mediante Planes Especiales, sin perjuicio de la posibilidad de formular otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, según quedan regulados en la legislación urbanística, cuando resulte conveniente y acorde con los objetivos generales del Plan especial.

2. Los planes especiales de área funcional tienen una triple función:

   a) Constituir el instrumento de ordenación urbanística y territorial del área funcional, con la potestad de modificar, actualizar y refundir las determinaciones del plan general vigente y de todos los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones aprobadas en dicho ámbito, en los términos dispuestos en la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
   b) Constituir el Plan Especial de Protección de los núcleos históricos tradicionales existentes en el ámbito del área funcional, si fuera el caso, en los términos dispuestos en la legislación vigente en materia de urbanismo y patrimonio cultural.
   c) Constituir el Plan Especial de los entornos de protección de los monumentos, jardines históricos y áreas etnológicas existentes en el ámbito del área funcional, si fuera el caso, en los términos dispuestos en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

Artículo 2.14.- Catálogos de protecciones

1. El catálogo de protecciones es el instrumento de ordenación que determina los elementos que, en atención a su valor y a sus circunstancias específicas, requieren de un régimen de conservación determinado, sea cual sea su naturaleza, y que regula, en su caso, la adopción sobre dichos elementos de medidas cautelares concretas de protección o de fomento y puesta en valor.

2. El catálogo de protecciones de Valencia es único, abarcará todo el término municipal y se organizará en secciones, atendiendo a lo dispuesto en la legislación urbanística. En todo caso, podrá desarrollarse, modificarse o revisarse parcialmente, como complemento de los instrumentos de desarrollo del Plan General o bien, de forma separada, para conjuntos de bienes que presentan características comunes, tales como su naturaleza, categoría, localización, destino, tipología, etc.

3. Los catálogos de protecciones deberán incorporar la documentación requerida en la legislación urbanística, así como, en su caso, en la instrucción municipal u ordenanza correspondiente.

Artículo 2.15.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

2. Los Estudios de Detalle podrán, además, abrir nuevos viales, reservar nuevos suelos dotacionales y ampliar los existentes si la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado lo requiere, siempre que no se altere la funcionalidad de los previstos en el plan que se desarrolla. No podrán alterar otras determinaciones del Plan, salvo las que estrictamente conlleven las operaciones de reajuste de alineaciones y volumen que constituyan su objeto.

3. Los Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones generales establecidas en la legislación urbanística y, además, a las siguientes limitaciones específicas:

   a) Deberán garantizar la calidad funcional, estética y paisajística de la ordenación resultante, sustentarse en razones de interés general o público y resultar congruentes con los objetivos generales del Plan en la zona.
   b) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario previsto en el planeamiento, alterar la continuidad de los recorridos o imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
   c) No podrán reducir la superficie destinada a espacios libres públicos ni las superficies destinadas a uso dotacional público previstos por el planeamiento.
   d) No podrán introducir modificaciones en el régimen de usos establecido por el planeamiento.
   e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la subzona de ordenación o cuando el presente Plan remita expresamente a un Estudio de Detalle la ordenación de un ámbito de planeamiento de desarrollo y especifique una altura máxima concreta.
   f) No podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.

g) No podrán cambiar las condiciones de protección de los elementos catalogados localizados en su ámbito ni proteger nuevos elementos.
h) No podrán comportar la disminución de las obligaciones de cesión y urbanización que correspondan a la propiedad, aunque sí podrán aumentarlas si la nueva ordenación supusiera una ampliación en las reservas dotacionales previstas por el planeamiento.

4. Tratándose de estudios de detalle de iniciativa particular, la apreciación de la idoneidad y oportunidad de la solución urbanística planteada corresponderá en todo caso a la Administración, que deberá fundamentar tanto su admisión como su eventual rechazo, pudiendo para ello basarse en criterios de interés público, funcionalidad, coherencia urbanística, integración paisajística o calidad urbana.

CAPÍTULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en suelo urbano.

Artículo 2.16.- Desarrollo y ejecución del Plan en Suelo Urbano.

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

   Las parcelas que no reúnan la condición de solar están sujetas a la específica limitación de no ser edificadas hasta que sean públicos y se encuentren debidamente urbanizados los suelos dotacionales que constituyen su ámbito vial de servicio o bien, en el caso de actuaciones aisladas, los suelos dotacionales y las cargas urbanísticas que correspondan a su ámbito de gestión específico.

2. En los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo las parcelas que no reúnan la condición de solar, por cumplimiento de los requisitos prescritos en estas Normas, están sujetas a la específica limitación de no ser edificadas hasta tanto se apruebe el oportuno instrumento de ordenación que desarrolle este Plan.

   Los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo que han de integrar una unidad completa de gestión y cuya ordenación se remite a un Plan Especial de Reforma Interior o un Estudio de Detalle no podrán ser edificados en tanto no se apruebe el instrumento de ordenación previsto y se ejecute el planeamiento en el ámbito de gestión en la forma regulada en el Título Tercero de estas Normas.

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

4. En cualquier caso, las parcelas y los ámbitos de planeamiento de desarrollo a que se refiere este artículo podrán ser edificados simultáneamente a su urbanización si se garantiza la urbanización simultánea a la edificación en los términos y condiciones establecidos en la legislación urbanística.

CAPITULO QUINTO: Condiciones de desarrollo del Plan en Suelo Urbanizable

Artículo 2.17.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable se hará mediante Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en unidades de ejecución. En general, Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Artículo 2.18.- Planes Parciales.

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras.

   No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si por su elementalidad bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras.

   También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie del sector atendiendo a lo dispuesto en la legislación urbanística y territorial al efecto.

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

Artículo 2.19.- Otras condiciones del planeamiento parcial.

1. El desarrollo de cada sector de Suelo Urbanizable deberá contemplar todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por este Plan General, como son: la erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes o la previa o simultánea obtención del suelo reservado a Sistemas Generales vinculado al sector, así como, excepcionalmente, la ejecución por cuenta de los propietarios del sector de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo

y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos regulados por la legislación urbanística y territorial.

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

3. Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable industrial contendrán un estudio de accesos, tanto para vehículos pesados como para los empleados de las futuras industrias, que garantice el exacto cumplimiento de las disposiciones establecidas al respecto por las Normas de Coordinación. En particular, se atenderá al cumplimiento de la expresa prohibición de que, en ningún caso, los recorridos de los vehículos pesados puedan apoyarse en vías urbanas, así como que los promotores de dichos sectores asuman la totalidad del coste de acondicionamiento de los accesos, incluyendo la ejecución de los tramos privados de nueva creación que resulten necesarios y el acondicionamiento de los tramos de la Red Básica y de las Redes Municipales a utilizar. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el planeamiento de estos sectores se complementarán con un proyecto adicional de accesos que requerirá la expresa aprobación del Ayuntamiento.

TITULO TERCERO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO PRIMERO: Modos de ejecución del planeamiento.

Artículo 3.1.- Disposiciones generales

1. Más allá de las posibilidades de uso y disfrute determinadas por la situación básica del suelo, es requisito previo para su urbanización y edificación la existencia de un plan urbanístico en vigor que regule el aprovechamiento y uso del suelo.

2. La transformación urbanística de los terrenos de su situación básica rural a la situación básica de suelo urbanizado se producirá cuando la Administración haya incorporado a su patrimonio los suelos de destino dotacional calificados por el planeamiento y haya recibido las obras de urbanización correspondientes. Dicha transformación determinará, como consecuencia, la clasificación automática del suelo urbanizado como suelo urbano.

Artículo 3.2.- Sistemas de ejecución.

1. Las modalidades o sistemas de ejecución del planeamiento que se contemplan en el presente Plan son:

   a) Expropiación
   b) Autorización, licencia de obras u orden de ejecución, en régimen de actuación aislada.
   c) Equidistribución, en régimen de actuación integrada o aislada, según sea el caso.

2. Se actuará por el sistema de expropiación:

   a) En los casos así previstos por el Plan,
   b) En los casos en que el Plan no prevea otro sistema para ejecución del planeamiento.
   c) Cuando la elección del sistema venga determinada por la existencia de fundadas razones de urgencia o necesidad o por la mejor ejecución del planeamiento.
   d) Cuando la propiedad incumpla sus obligaciones urbanísticas.
   e) En los demás casos previstos en la legislación urbanística.

3. Se actuará por el sistema de autorización, licencia u orden de ejecución en los casos en que la parcela y su ámbito vial de servicio pertenezcan a una única persona, física o jurídica, o bien cuando dicha única propiedad pueda por sí misma conseguir que su parcela alcance la condición de solar.

4. Se actuará por el sistema de equidistribución en los casos previstos en la legislación urbanística, esencialmente:

   a) En el ámbito de unidades de actuación, delimitadas por el planeamiento.
   b) En el ámbito de actuaciones aisladas, delimitadas por el planeamiento.

5. En general, el sistema de ejecución del planeamiento por equidistribución se desarrollará mediante la técnica de la reparcelación, salvo:

   a) Que todos los terrenos del área reparcelable pertenezcan a un único propietario.
   b) Cuando todos los propietarios lo soliciten y actúen en el expediente como un único propietario, en cuyo caso estarán sujetos a los mismos deberes y obligaciones urbanísticas que si se actuara por el sistema de reparcelación, debiendo efectuar idénticas cesión de terrenos y aprovechamiento y asumir, igualmente, las cargas de urbanización.

Artículo 3.3.- Propiedad única.

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

Artículo 3.4.- Ámbitos de actuación.

1. El justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en los ámbitos de gestión correspondientes, según sea el caso, ya sea de los que directamente ha delimitado este Plan o de los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución.

2. La unidad de ejecución es el ámbito mínimo de programación de una actuación integrada. Se define como el ámbito territorial delimitado para la transformación del suelo pendiente de desarrollo en parcelas edificables mediante su programación y urbanización.

3. Se define como ámbito de actuación aislada el ámbito territorial delimitado para la transformación del suelo pendiente de desarrollo cuyo resultado es un solar edificable.

   a) En suelo urbano, procede delimitar dicho ámbito cuando es imposible ejecutar una actuación aislada mediante licencia y es preciso realizar operaciones de reparto de beneficios y cargas para ello.
   b) En suelo urbanizable, su delimitación procede para exclusión de una parcela edificada del régimen de actuaciones integradas.

4. Se define como área de reparto el ámbito territorial de gestión urbanística que tiene por objeto garantizar la ejecución del planeamiento en régimen de equidistribución, entendida ésta como justa distribución de beneficios y cargas, procurando la igualdad de los derechos y deberes de los propietarios de suelo incluidos en la misma.

5. Se define como área reparcelable el ámbito de gestión urbanística en el que se produce el reparto equitativo de beneficios y cargas en una actuación de reparcelación.

CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en Suelo Urbano.

Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 3.5.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento atribuya a las parcelas de su propiedad o que haya de resultar de la compensación o reparcelación de sus terrenos a tenor de la calificación que les señale el presente Plan, atendidas las reglas que deben garantizar la justa distribución de los beneficios y las cargas que comportará su ejecución.

Artículo 3.6.- Derecho al reparto de cargas y beneficios.

1. Los propietarios de suelo urbano, cualquiera que sea la calificación del suelo de su propiedad, tienen el derecho y el deber de participar en la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ejecución del Plan en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y por éste.

2. No procederá la equidistribución de beneficios y cargas cuando concurra alguno de estos supuestos:

   - Cuando el terreno ya haya sido objeto de una previa operación de reparto de beneficios y cargas o, en general, de una previa actuación urbanística por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
   - Cuando el terreno sea de uso y dominio público estando ya bajo titularidad de la administración correspondiente, conforme al destino previsto por este Plan.
   - Cuando el terreno deba ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, o bien objeto de expropiación forzosa, para su destino a dotaciones públicas.

   No obstante, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y en los términos establecidos en la legislación vigente para las situaciones de semiconsolidación, justificadamente estos terrenos podrán ser incluidos en ámbitos de actuación vinculados a operaciones de equidistribución sustentadas en la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.7.- Facultad de obtener autorización para usos y obras provisionales

Los propietarios de suelo urbano podrán obtener autorizaciones de uso y aprovechamiento de carácter provisional siempre que no se encuentren expresamente prohibidos por el planeamiento y se cumplan las demás condiciones establecidas en la legislación urbanística y en estas normas para ello.

Artículo 3.8.- Propietarios de terrenos de destino público.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en un área de reparto y cuyo destino, conforme al Plan, sea de uso y dominio público, tendrán derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

2. Los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y demás operaciones de reparto de beneficios y cargas que les afecten o bien ser indemnizados de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Los propietarios de los terrenos con destino dotacional público que no formen parte del ámbito vial de servicio de ninguna parcela edificable, no sean de cesión obligatoria y gratuita y no hayan sido incluidos en ningún área de reparto, tendrán derecho a su expropiación en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 3.9.- Deberes y obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbano están sujetos a los deberes y obligaciones establecidos por la legislación urbanística. En todo caso, deberán:

a) Participar en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano previstas por el planeamiento para su desarrollo en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda.
b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Valencia los terrenos destinados a viales, zonas verdes y equipamientos de la red secundaria que formen parte del ámbito vial de servicio de las parcelas, así como ejecutar y costear su urbanización con los requisitos y condiciones establecidos por la normativa técnica, las ordenanzas municipales y las instrucciones dictadas por el ayuntamiento.
c) Edificar los solares en los plazos establecidos en el planeamiento y, en su defecto, en la normativa aplicable, previo cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que conlleve.
d) Dedicar las edificaciones, construcciones e instalaciones de su propiedad a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, así como conservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro establecidas normativamente, y cumplir las demás condiciones que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
e) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta el límite del deber legal de conservación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Artículo 3.10.- Deberes correlativos a la facultad de edificar.

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

edificación de los terrenos como para abordar la transformación urbanística de éstos. Igualmente será el modo por el que los propietarios de suelo urbano podrán incorporar a su patrimonio los aprovechamientos urbanísticos que el presente Plan asigna.

Artículo 3.11.- Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones.

El suelo urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela cuente con aptitud para ello se haya hecho efectivo el reparto justo de las cargas y beneficios derivadas de este Plan, si fuera el caso, y se haya dado cumplimiento a los deberes y obligaciones correspondientes.

Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbano.

Artículo 3.12.- Ámbitos de actuación delimitados directamente por el Plan General.

1. Las unidades de ejecución y los ámbitos de actuación aislada directamente delimitados por el presente Plan se ejecutarán en los términos que en él se proponen para cada caso.

2. Los ámbitos de gestión delimitados por el planeamiento podrán fragmentarse en varias unidades territorialmente más pequeñas cumpliendo estos tres requisitos:

   a) Que quede garantizada la ejecución del planeamiento y, en concreto, la específica actuación urbanística que se pretendía lograr con la delimitación originaria.
   b) Que no resulten menguadas las obligaciones de la propiedad establecidas por el Plan, según se derivaban de la originaria delimitación, de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación aislada, ni tampoco sus derechos.

Artículo 3.13.- Ámbitos de actuación no delimitados directamente por el Plan General.

1. Los terrenos sobre los que el presente Plan no ha delimitado directamente ámbitos de gestión podrán ser incluidos en nuevos ámbitos de gestión cuya delimitación será acordada por el Ayuntamiento a instancia de parte o, en su caso, de oficio.

2. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo correspondiente de estas Normas y al objeto de repartir justamente los beneficios y las cargas de este Plan, habrán de formular propuesta de delimitación a desarrollar por reparcelación o actuación aislada, como se disponga en la legislación urbanística.

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

4. En todo caso, los ámbitos de gestión que hayan de delimitarse para ejecutar este Plan en suelo urbano, se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en la presente Sección.

Artículo 3.14.- Criterios para delimitación de nuevos ámbitos de actuación

1. El ámbito de las unidades de ejecución incluirá, al menos:

   a) Las parcelas que adquirirán la condición de solar con la ejecución de la actuación.
   b) Los terrenos dotacionales públicos que darán servicio las parcelas incluidas en la actuación.
   c) Los terrenos necesarios para garantizar la funcionalidad del ámbito de ordenación y para la conversión en solar de todas las parcelas cuya superficie, dimensiones, localización o cualquier otra circunstancia les impida alcanzar tal condición por sí mismas en el momento de la delimitación.
   d) Los terrenos necesarios para asegurar la conexión e integración de los solares resultantes con la trama urbana del entorno, existente o futura, en condiciones uniformes de diseño y calidad.
   e) Las parcelas de titularidad privada o desconocida que deban pasar a titularidad de la Administración y que se encuentren incluidas en el ámbito de ordenación.

2. Del ámbito de la unidad de ejecución se excluirá la superficie neta de parcela de las edificaciones existentes que resultarán integradas en la ordenación. Para determinar dicha parcela neta, se estará a lo dispuesto en las normas que correspondan a su calificación urbanística.

3. El ámbito de las actuaciones aisladas incluirá:

   a) El ámbito vial de servicio de las parcelas que se desarrollarán bajo el régimen de actuaciones aisladas, de conformidad con lo indicado en estas normas.
   b) Los terrenos necesarios para completar la trama urbana y conectar con las redes de servicios existentes, finalizar la urbanización y materializar la edificación.

4. En general, las parcelas cuyo aprovechamiento se incremente respecto del atribuido por el planeamiento vigente deberán incluirse en un ámbito de actuación aislada o integrada, con establecimiento del mecanismo de gestión que permitirá la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento con la nueva ordenación.

   En el caso de que se opte por el mecanismo de compensación económica, la participación pública en las plusvalías generadas deberán satisfacerse una vez aprobado el planeamiento, previo a su publicación y entrada en vigor.

5. Los particulares podrán formular propuestas de delimitación de ámbitos de gestión en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 3.15.- Reparcelación discontinua.

En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que no se irrogue perjuicio a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento del Plan por asumir la unidad

reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión, con sujeción a los criterios señalados en los artículos anteriores.

Artículo 3.16.- Inclusión de los viales en la actuación.

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

2. De forma justificada, podrán incluirse en el ámbito de gestión terrenos con destino viario que formarían parte del ámbito vial de servicio de parcelas no incluidas en el ámbito de actuación con el fin de garantizar la funcionalidad o coherencia de la actuación.

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

4. Se incluirán en el ámbito de actuación, en todo caso, los terrenos con destino viario necesarios para garantizar la adecuada conexión de la actuación con la trama urbana y la red de infraestructuras y servicios existente.

Artículo 3.17.- Inclusión o adscripción de suelos externos.

1. En los términos establecidos en la legislación urbanística, podrán incluirse el ámbito de la unidad de ejecución terrenos externos a la misma, sean de destino público o destinados a usos lucrativos privados, dando lugar a la delimitación de unidades de ejecución discontinuas, siempre que se justifique:

   a) En la necesidad de solucionar aspectos funcionales o de ordenación.
   b) En el mantenimiento del equilibrio entre el aprovechamiento de las unidades de ejecución incluidas en el mismo área urbana homogénea.
   c) En el cumplimiento de los límites legales establecidos en materia de densidad y edificabilidad.
   d) O en la necesidad de garantizar la viabilidad económica de la actuación urbanística.

2. Conforme se establece en la legislación urbanística, las áreas de reparto podrán ampliarse sobre terrenos de destino dotacional más allá de los límites de las unidades de ejecución de las que traen causa. Asimismo, podrá adscribírseles terrenos de destino dotacional, para su cesión obligatoria y gratuita, y reservas de aprovechamiento, debidamente inscritas.

3. A los efectos de su reparcelación, la superficie de suelo incluida o adscrita al área de reparto se considerará con el mismo aprovechamiento tipo que el asignado a la unidad de ejecución, salvo que los terrenos adscritos se encontraran en zonas distintas y de diferente valor medio de repercusión. En este caso, el aprovechamiento de cálculo de dichos terrenos, o de las reservas de aprovechamiento adscritas, se aumentará o reducirá de modo inversamente proporcional a la relación que guarden entre sí ambos valores, de modo que el valor urbanístico de los mismos mantenga la proporción respecto del valor urbanístico de las parcelas edificables incluidas en la unidad de ejecución.

4. En el caso de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas siempre que no se perjudique a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento del Plan, por asumir la unidad reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión con sujeción a los criterios establecidos.

Artículo 3.18.- Acceso desde vía pública.

1. Todos los terrenos de cesión que se incluyan dentro del ámbito de actuación deberán ser accesibles desde vía pública o espacio libre de dominio público, lo que deberá preverse expresamente en el documento de ordenación que delimite y ordene dicha unidad de ejecución.

2. Finalizada la actuación, todas las parcelas lucrativas incluidas en el ámbito de actuación deberán contar con la condición de solar.

Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbano.

Artículo 3.19.- Aprovechamiento asignado por el Plan a las parcelas de suelo urbano.

1. En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico de las parcelas resulta de la calificación y edificabilidad que sobre ellas señale el planeamiento, una vez atendidas las reglas que deben garantizar la justa distribución de los beneficios y cargas que comporte su ejecución.

2. Hasta que la parcela disponga de condición de solar, el derecho al aprovechamiento urbanístico corresponde, en todo caso, al conjunto de la parcela completa y su ámbito vial de servicio. Adquirida la condición de solar, el aprovechamiento corresponderá a la parcela neta.

3. Nunca podrá entenderse que el aprovechamiento asignado por el plan corresponde a una parte de la parcela.

Artículo 3.20.- Urbanización a cargo de la propiedad.

1. La gestión pública suscitará la iniciativa privada, para la ejecución de la urbanización, en la medida más amplia posible. A tal fin, en los términos establecidos en la legislación urbanística el Ayuntamiento podrá autorizar a los propietarios la ejecución de obras de urbanización, ya sea con carácter total o parcial, siempre que ello sea técnicamente compatible con la mejor ejecución integral de los proyectos de urbanización.

2. Las obras podrán autorizarse, también, cuando se actúe mediante el sistema de gestión por los propietarios, si media conformidad de los afectados por la actuación. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

Artículo 3.21.- Edificación simultánea a la urbanización.

1. En el caso de actuaciones aisladas sujetas a autorización, licencia u orden de ejecución, la autorización de obras de edificación para su ejecución simultánea con las obras de urbanización que constituyen la obligación urbanística de la propiedad exigirá la presentación de fianza o depósito que garantice el íntegro coste de la urbanización del ámbito vial de servicio de la parcela y de su conexión con las redes de suministros, saneamiento y acceso rodado, hasta el punto de conexión con las redes generales de la ciudad.

2. En el caso de actuaciones que hayan de ser objeto de equidistribución, la autorización de obras de edificación para su ejecución simultánea con las obras de urbanización que constituyen la obligación urbanística de la propiedad requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas al efecto por la legislación urbanística y, en todo caso, la transmisión en pleno dominio y libre de cargas al Ayuntamiento de Valencia de los terrenos de cesión correspondientes antes de la primera ocupación o puesta en funcionamiento de la construcción o actividad.

Artículo 3.22.- Plazo para la edificación de los solares.

En atención a las circunstancias económicas, sociales y de ordenación urbana que se dan en la ciudad, se establecen los siguientes plazos:

a) Los propietarios de solares deberán solicitar licencia de edificación en el plazo de seis años desde que el terreno hubiere adquirido dicha condición.
b) Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, de urbanización, en el plazo de seis años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

CAPÍTULO TERCERO: Ejecución del Plan en suelo urbanizable

Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 3.23.- Condiciones básicas de ejecución.

1. El suelo urbanizable está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle el sector delimitado en el presente Plan General y el programa de actuación integrada correspondiente al ámbito de actuación que se vaya a ejecutar. Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones de ningún tipo, salvo que se trate de los supuestos siguientes:

   a) Obras e instalaciones declaradas urgentes y de utilidad pública o interés social.
   b) Obras e instalaciones realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección.
   c) Obras de carácter provisional reguladas en el Título Primero de estas normas.

2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en el presente Plan, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el programa de actuación integrada del ámbito de actuación de que se trate, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable, se apruebe el proyecto de urbanización correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

3. Hasta que no se apruebe el programa de actuación, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a las mismas, condiciones, limitaciones y regímenes de uso y edificación que se establece en la legislación urbanística para el suelo no urbanizable.

4. La clasificación de los sectores como suelo urbanizable se extingue una vez formalizadas las cesiones de suelo público y de aprovechamiento correspondientes y recibidas por la Administración dichas cesiones y las obras de urbanización, debiendo cumplirse en todo caso ambas condiciones.

Artículo 3.24.- Derechos y facultades de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad relativas a la edificación y aprovechamiento del suelo urbanizable vienen determinadas por la legislación urbanística, si bien su ejercicio se encuentra condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones establecidas para ello en el planeamiento.

2. Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho al porcentaje establecido por la legislación urbanística respecto del aprovechamiento tipo atribuido por el plan general al área de reparto en se encuentre incluida su propiedad, calculado según se dispone en

dicha legislación y en las fichas del sector, y una vez atendidas las reglas que deben garantizar la justa distribución de los beneficios y cargas que comporte su ejecución.

Artículo 3.25.- Obligaciones de la propiedad.

Los propietarios de suelo urbanizable están obligados a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o Administración actuante, debidamente urbanizados:

   a) Los terrenos destinados a suelos dotacionales públicos, tales como viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
   b) El suelo edificable correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que la legislación urbanística establezca, en concepto de participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística de la Administración.

2. Ejecutar y Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, pavimentado, saneamiento, suministro de agua, gas y energía eléctrica, servicios de telecomunicación, alumbrado público, arbolado, mobiliario urbano y jardinería, hasta el punto de conexión con la red existente, así como las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.

3. Ejecutar y sufragar la red primaria incluida o adscrita necesaria para la funcionalidad del sector, cuando deban ejecutarse en cumplimiento de lo dispuesto en el planeamiento, así como las infraestructuras y servicios de la red secundaria externas al sector que sean necesarias para garantizar la funcionalidad del mismo, como obras de conexión e integración.

4. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el planeamiento.

5. Destinar el suelo a los usos establecidos por el planeamiento y mantener los terrenos y plantaciones existentes o resultantes de la ejecución del planeamiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

6. Los beneficiarios de las cesiones y de la ejecución de las obras aludidas deberán sufragar su parte proporcional de los costes de urbanización.

Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbanizable.

Artículo 3.26.- Ámbitos de actuación delimitados directamente por el planeamiento.

1. Las unidades de ejecución y los ámbitos de actuación aislada delimitados directamente por el planeamiento se ejecutarán en los términos establecidos por el mismo.

2. Los ámbitos de actuación delimitados por el planeamiento podrán fragmentarse en unidades territorialmente más pequeñas si se cumplen simultáneamente los siguientes requisitos:

   a) Que quede garantizada la ejecución del planeamiento y, en concreto, la específica actuación urbanística que se pretendía lograr con la delimitación originaria.
   b) Que no resulten menguadas las obligaciones de la propiedad establecidas por el Plan, según se derivaban de la delimitación de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación aislada originales, según sea el caso, ni tampoco sus derechos.

Artículo 3.27.- Criterios para delimitación de nuevos ámbitos de actuación

1. La urbanización y edificación de los sectores de suelo urbanizable exige la previa delimitación de unidades de ejecución para su programación y ejecución por el sistema de actuación y la modalidad de gestión que se determine en el Plan correspondiente.

2. El planeamiento que desarrolle cada sector delimitará en su seno las unidades de ejecución necesarias para su completa ejecución. Para ello se atenderá a las siguientes reglas:

   a) La diferencia de aprovechamiento entre las unidades de ejecución delimitadas en un mismo sector no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo de dicho sector.
   b) El acuerdo por el que se delimite un sector con exceso de aprovechamiento respecto al medio establecido para la totalidad del suelo urbanizable deberá dejar constancia de qué porcentaje del aprovechamiento total del mismo ha de destinarse a compensar dicho exceso y, en su caso, dónde se ubican los terrenos reservados a sistema general que han de beneficiarse de la compensación.
   c) Cada unidad de ejecución habrá de contar con autonomía técnica y de ejecución, a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos en sus aspectos fundamentales.
   d) Por sus dimensiones y características, la unidad de ejecución habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad, en la forma que corresponda a cada propietario afectado. En general, deberá garantizarse la viabilidad económica de la actuación, a fin de que los costes de las cesiones y de la obra urbanizadora, que deberán sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes según su aprovechamiento, compensen la distribución de beneficios resultantes de la aplicación del aprovechamiento tipo. En caso de que la actuación resulte deficitaria, la Administración actuante podrá aprobar la delimitación compensando a su cargo el déficit registrado.
   e) Las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar

3. Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la unidad de ejecución ámbitos correspondientes a actuaciones aisladas, éstos se delimitarán incluyendo el suelo ocupado por la edificación semiconsolidada que quedará dentro de ordenación y una parcela vinculada a la misma, suficiente para cumplir las condiciones dimensionales y de aprovechamiento establecidas por el planeamiento, atendiendo a las alineaciones previstas y a la edificabilidad consumida.

4. El área de reparto estará constituida por los terrenos computables incluidos en los ámbitos de planeamiento o gestión correspondientes, según las reglas para su cómputo establecidas en la legislación urbanística, y por los terrenos destinados a red primaria adscritos.

5. El área de reparto puede ser continua o discontinua, se definirá en el programa de actuación y su ámbito coincidirá con el del ámbito de planeamiento o gestión, según sea el caso, salvo que se dé alguno de los siguientes supuestos:

   a) Cuando en una misma unidad de ejecución se gestionen varias reparcelaciones. En este caso, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberlas tramitado en un solo expediente.
   b) Cuando del área reparcelable se excluyan suelos ya cedidos a la Administración.
   c) Cuando se incorporen reservas de aprovechamiento.
   d) Cuando se incorporen suelos dotacionales de red primaria externos al sector y, por tanto, fuera del ámbito de la unidad de ejecución, adscritos al área de reparto para su obtención.

6. El área reparcelable puede ser continua o discontinua, se definirá en el proyecto de reparcelación y su ámbito coincidirá, en esencia, con el del área de reparto, si bien podrá incorporar reservas de aprovechamiento y otros derechos reales afectos a la ejecución del planeamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. Según sea el caso, quedarán incluidos en el ámbito del área reparcelable:

   a) Las parcelas privadas incluidas en el área de reparto, incluidas aquellas que han sido adscritas a la misma para su obtención por la Administración.
   b) Las parcelas públicas de carácter patrimonial incluidas en la unidad de ejecución.
   c) Las parcelas de dominio público afectas a su destino e incluidas en el área de reparto que deban ser incluidas para regularización de fincas, que hayan sido adquiridas onerosamente por la Administración o cuya superficie exceda del suelo público ordenado por el Plan.
   d) Las parcelas de dominio público no afectas a su destino que deban urbanizarse con cargo a la unidad de ejecución, de acuerdo con lo establecido en la ficha del sector.
   e) Las reservas de aprovechamiento que deban materializarse en el sector, en la proporción que se establezca en el Plan Parcial.
   f) Los demás derechos reales que deban ser considerados en la reparcelación.

Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbanizable.

Artículo 3.28.- Condiciones de desarrollo de los sectores.

Los Planes parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas:

a. Estándares dotacionales: los previstos en la legislación urbanística respetando, en su caso, las reservas indicadas en los planos de ordenación de la serie C y las Fichas de características de los sectores y áreas.
b. Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores (sigla IU) referida a cada uso, aplicando el coeficiente IU a la totalidad del suelo del sector, tal y como viene grafiado en los planos de ordenación de la serie B (red secundaria de dotaciones y parcelas), pero no a la superficie reservada para Sistemas Generales que se grafía en dichos planos de ordenación.
c. Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los planos de ordenación de las series B y C. Se entienden comprendidos dentro del sector, como red secundaria de dotaciones, aquellas porciones de las vías principales sobre las que se superpone la trama correspondiente (PRR, PRT ó PRI) en los planos de ordenación de la serie B, lo que no obsta para que deba respetarse el carácter de reserva viaria de tales superficies.

Artículo 3.29.- Aprovechamiento asignado a los sectores de suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable, el concepto de edificabilidad bruta vinculado al sector resulta de sumar todas las edificabilidades destinadas a uso lucrativo que podrán materializarse en dicho ámbito, según se establece en la legislación urbanística. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

2. La edificabilidad bruta asignada a cada sector de suelo urbanizable se expresa en el planeamiento de referencia correspondiente y, en su defecto, en la ficha del sector. Atendiendo al suelo urbanizable pendiente de ejecutar, de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento vigente la edificabilidad bruta asignada a los sectores de suelo urbanizable pendientes de desarrollo es la siguiente:

SECTOR	Planeamiento	Uso dominante	IEB
Benimaclet Este (PRR-4)	Plan Parcial Ap defva. Decreto Consell 07/03/1994	Residencial	0’5985 m^2t/m^2s
Horno de Alcedo (PRI-8)	TR Plan General Ap. defva. Resolución Conseller 22/12/1992	Industrial	0’70 m^2t/m^2s
Vara de Quart (PRI-10)	Plan Parcial Ap defva. Pleno ayto. 25/04/2003	Industrial	0’70 m^2t/m^2s
Grao (NPR-4)	Plan Parcial Ap defva. Resolución Conseller 08/07/2010	Residencial	1’20 m^2t/m^2s

3. El concepto de aprovechamiento tipo (At) se encuentra vinculado al área de reparto, y resulta de la edificabilidad asignada al sector por el planeamiento urbanístico, homogeneizada de acuerdo con las reglas y criterios establecidos por el planeamiento en relación con los usos previstos, y del cálculo establecido en la legislación urbanística.

4. El aprovechamiento urbanístico se expresará en unidades de aprovechamiento (ua), unidad que, de conformidad con lo dispuesto en legislación urbanística, equivale al metro cuadrado de edificabilidad homogeneizada atendiendo al uso y tipología característicos del área de reparto.

5. Los criterios para determinación del aprovechamiento tipo forman parte de la ordenación estructural del Plan general.

6. A efectos estadísticos, se define como edificabilidad media del suelo urbanizable (Em) a la cantidad resultante de calcular la media aritmética de las edificabilidades brutas del conjunto de sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General sobre los que se calcula, incluyendo la superficie de red primaria adscrita a los mismos.

Artículo 3.30.- Principio de justa distribución de beneficios y cargas.

1. El programa de actuación urbanística garantizará que todos los propietarios de terrenos afectados por el mismo, tanto los del suelo englobado en los ámbitos de gestión delimitados como los del suelo destinado a red primaria adscrita a su ejecución, obtengan el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que pudieran afectar a sus aportaciones. La concreción del reparto de beneficios y cargas se solventará en el proyecto de reparcelación.

2. Los propietarios de reservas de aprovechamiento que deban materializarse en el sector recibirán el aprovechamiento urbanístico que les corresponda atendiendo a la ponderación que deba realizarse de conformidad con localización y uso urbanístico que dio origen a la reserva.

Artículo 3.31.- Sistemas generales adscritos.

1. El presente Plan vincula el desarrollo de cada sector a la obtención de una o varias reservas de suelo destinado a red primaria adscritas al mismo y cuya cesión a la Administración será requisito para su ejecución.

2. Si, como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, las previsiones establecidas al respecto por el planeamiento no pudieran llevarse a cabo, en el programa de actuación la Administración actuante podrá determinar en otra ubicación la localización concreta de la reserva de suelo destinado a red primaria que deberá formar parte del área de reparto, respetando en todo caso los criterios para la delimitación de las áreas de reparto establecidos en la ordenación estructural, las magnitudes resultantes del

aprovechamiento tipo atribuido por el planeamiento y las reglas de homogeneización que sirvieron para calcularlo.

3. El programa de actuación urbanística podrá imponer, como condición particular para su ejecución, la obtención de otras reservas adicionales de red primaria, que deberán encontrarse recogidas en la ficha correspondiente.

Artículo 3.32.- Plazos de ejecución.

Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable establecerán los plazos máximos para edificar dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística. En su defecto, se estará a lo dispuesto en las presentes normas para el suelo urbano.

Artículo 3.33.- Edificación simultánea a la urbanización.

1. La autorización de obras de edificación para su ejecución simultánea con las obras de urbanización obligatorias para la propiedad requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas al efecto en la legislación urbanística y, en todo caso, la previa transmisión al Ayuntamiento de Valencia, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión correspondientes antes de la primera ocupación o puesta en funcionamiento de la construcción o actividad.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la edificación de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución de forma previa a la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos en la legislación urbanística y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

   a) Que se hubiere aprobado con carácter definitivo el plan parcial que debe ordenar el sector y el programa de actuación urbanística que debe programar la ejecución del planeamiento y garantizar la adquisición de la condición de solar de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución.
   b) Que hubiere ganado firmeza administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación.
   c) Que la infraestructura básica del sector y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido íntegramente.
   d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización que otorgarán condición de solar a la parcela sobre la que se ha solicitado edificar sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a dicha parcela, debiendo la licencia fijar el plazo máximo de terminación de obras e instalación de servicios.
   e) Que el peticionario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y a establecer dicha condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

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

3. El proyecto de urbanización definirá qué parte de la obra urbanizadora constituye la infraestructura básica del sector, a los efectos de autorizar la simultaneidad de ejecución de las obras de edificación y urbanización, o de autorizar la edificación previo a completar la obra de urbanización.

Sección cuarta: Sistemas Generales en suelo urbanizable.

Artículo 3.34.- Alcance de este régimen.

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

Artículo 3.35.- Compensación con exceso de aprovechamiento.

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

2. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos originarios afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), asignando parcelas edificables resultantes cuyo aprovechamiento real integre lo que resulte de tal aplicación (0,9 x AM = 0,27 U.A./m2s).

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

Artículo 3.36.- Expropiación.

1. Si el Ayuntamiento aplicara el procedimiento de la expropiación forzosa conforme a los artículos 134,2 y 135,2 de la Ley del Suelo- los propietarios o titulares de derechos reales, tendrán derecho a la indemnización que se derive de la valoración urbanística de sus

terrenos, determinada en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente (0,27.U.A.).

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

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

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

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

Artículo 3.37.- Ocupación.

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

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

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

Artículo 3.38.- Vinculación a los sectores.

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

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

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

Artículo 3.39.- Ejecución material.

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

CAPÍTULO CUARTO: Ejecución del Plan en suelo no urbanizable

Artículo 3.40.- Condiciones de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable

El régimen de derechos y deberes y las condiciones de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable forman parte de la ordenación estructural del Plan.

CAPÍTULO QUINTO.- Ejecución de la red pública de dotaciones.

Artículo 3.41.- Ejecución de la red primaria y secundaria de dotaciones públicas

1. En el caso de actuaciones aisladas, los propietarios del suelo deberán urbanizar a su cargo y ceder al ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, los terrenos necesarios para que sus parcelas adquieran la condición de solar.

2. En el caso de actuaciones integradas, es obligación de la propiedad del suelo incluido en la unidad de ejecución urbanizar y ceder al ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, la red secundaria de dotaciones públicas incluida en la unidad de ejecución, así como el suelo de destino público necesario para conectar las nuevas infraestructuras con las existentes, garantizando que se producirá la adecuada prestación de los servicios urbanos de forma previa o simultánea a la edificación.

3. Los terrenos destinados a red primaria de dotaciones incluidos o adscritos a un área de reparto serán cedidos al ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, con la programación y ejecución de la unidad de ejecución correspondiente. Su ejecución material, sin embargo, se llevará a cabo por la Administración bajo cuya competencia deba ejecutarse, salvo que sea necesaria para garantizar la funcionalidad del sector o para garantizar que las parcelas alcanzan finalmente la condición de solar, en cuyo caso formará parte de las cargas de urbanización imputables a los propietarios incluidos en el área de reparto.

4. El suelo dotacional público no incluido en ningún área de reparto y al que la ordenación urbanística no otorga edificabilidad o uso privado deberá ser adquirido de forma onerosa por la Administración, aplicando para ello cualquiera de las técnicas operativas de gestión del suelo previstas en la legislación urbanística y, en todo caso, atendiendo a las fórmulas de valoración establecidas en la legislación territorial y urbanística para estas situaciones.

5. La entrada en vigor del planeamiento urbanístico legitima la expropiación de cualesquiera terrenos reservados a suelo dotacional cuando la Administración actuante considere, de forma justificada, que es conveniente utilizar dicho procedimiento.

Artículo 3.42.- Ocupación anticipada de terrenos dotacionales

1. En general, la ocupación de los terrenos destinados a dotaciones públicas que se encuentren incluidos en ámbitos de equidistribución procederá con la aprobación del proyecto de reparcelación.

2. Excepcionalmente, el ayuntamiento podrá ocupar los terrenos de destino dotacional público incluidos en un área de reparto previo a la aprobación del proyecto de reparcelación en los siguientes casos:

a) Cuando deban realizarse obras de emergencia, urgentes o anticipadas, esto es, vinculadas al desarrollo de otros sectores y cuya ejecución es necesaria de forma inmediata o previa a la programación de los terrenos o de la aprobación del proyecto de reparcelación.

b) En los casos previstos en la legislación urbanística, cuando la administración juzgue necesaria la ocupación anticipada de los terrenos para la realización de las obras de urbanización.

En todo caso, la ocupación de los terrenos se efectuará previo reconocimiento formal y expreso de los derechos y deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios del suelo ocupado, que deberán ser considerados en la reparcelación, de acuerdo con el procedimiento establecido al efecto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO SEXTO: Consideración jurídica de solar.

Artículo 3.43.- Definición de solar.

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley reguladora del régimen del suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, preste fachada a un elemento de la red viaria pública de, al menos, 6 metros de anchura libre y esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este Capítulo.

2. El suelo clasificado como urbano o urbanizable está sujeto a la limitación específica de no poder ser edificado hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

3. En el caso de parcelas que deban ser edificadas mediante autorización, licencia directa u orden de ejecución, la condición de solar se encuentra vinculada a la urbanización y cesión, gratuita y libre de cargas, de su ámbito vial de servicio.

4. En el caso de parcelas sujetas a previa equidistribución de beneficios y cargas, la condición de solar se encuentra vinculada a la ejecución del planeamiento en el ámbito de la unidad de gestión en la que se encuentren incluidas.

5. No se reputarán solar las parcelas localizadas en suelo no urbanizable.

Artículo 3.44.- Ámbito vial de servicio de una parcela.

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

2. Se entiende por ámbito vial de servicio el conjunto de suelo dotacional colindante a la parcela edificable necesario para dotar a la misma de la condición de solar, hasta el límite de otros solares colindantes o de suelos dotacionales incluidos en otros ámbitos de gestión. Cuando varias parcelas edificables privadas linden con el mismo suelo dotacional, el área de reparto de cada una comprende la parte de éste proporcional a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

3. El ámbito vial de servicio de una parcela queda definido por la superficie de suelo dotacional destinado a red viaria, espacios libres y zonas verdes comprendida entre todos sus lindes frontales y sus líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle, plaza, zona verde o espacio libre público que sirva a dicha parcela.

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

4. Para fijación de las líneas de referencia se seguirán las siguientes reglas:

   a) Las líneas de referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes con los ejes de calle, plaza, zona verde o espacio libre público que sirvan a la parcela.
   b) Para la fijación de las líneas de referencia se obtendrá la distancia D entre dichas líneas y los lindes frontales de la parcela, de modo que:

      i) La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan contemplando la totalidad de la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de la subzona de calificación. Esta distancia podrá ser menor si el ancho de calle, plaza, zona verde o espacio libre fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos respecto del espacio público.
      ii) La distancia D no podrá ser inferior a 12 metros, salvo que la calle, plaza, zona verde o espacio libre que dé servicio a la parcela disponga de una anchura menor, en cuyo caso el ámbito vial de servicio ocupará toda su anchura.

5. El ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía., tomando como eje el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. En el supuesto de paramentos enfrentados no paralelos se tomará como eje de la calle la bisectriz del ángulo que formen.

6. Si el ámbito vial de servicio se encontrara parcialmente ocupado por edificaciones en situación de fuera de ordenación, la obligación de cesión gratuita de dicha superficie ocupada podrá ser cumplimentada mediante una compensación económica a favor del ayuntamiento de Valencia siempre que la superficie del ámbito vial de servicio ocupada por la edificación y no cedida no supere el tres por ciento (3%) de la superficie que

correspondería al ámbito vial de servicio completo. Dicha compensación deberá ser ingresada en metálico en la Tesorería municipal con carácter finalista, por importe equivalente al de su eventual justiprecio, debiendo destinarse a la obtención del suelo dotacional público que la motiva.

Excepcionalmente podrá eximirse de la referida compensación cuando esté prevista por la Administración la obtención gratuita y libre de cargas del suelo ocupado y no cedido que la motiva con cargo a la gestión de otro área de reparto.

CAPÍTULO SÉPTIMO: Ejecución de las obras de urbanización.

Sección primera: Servicios urbanísticos básicos

Artículo 3.45.- Obligación de urbanizar

1. En suelo urbano, los propietarios de los terrenos podrán cumplir con su obligación de urbanizar ejecutando las obras correspondientes de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado por la Administración o bien, en casos puntuales debidamente justificados, sufragando el coste de las obras y de los proyectos y demás cargos urbanísticas asociadas a su realización, para su ejecución material por la Administración.

2. En suelo urbanizable, los propietarios de los terrenos deben cumplir con su obligación de urbanizar ejecutando las obras contempladas en el proyecto de urbanización aprobado por la Administración y de acuerdo con las condiciones fijadas en el programa de actuación.

3. El cumplimiento de la obligación de urbanizar será exigido de forma previa a la concesión de las licencias de edificación o uso. Se exceptúa de esta regla los casos de simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como los casos en que los terrenos afectados hubieran sido ya urbanizados con carácter definitivo en ejecución del planeamiento aprobado. En estos últimos:

   a) Tratándose de actuaciones aisladas que se ejecuten mediante autorización, licencia u orden de ejecución, bastará la cesión a la Administración del suelo dotacional correspondiente.
   b) Tratándose de actuaciones a ejecutar por el sistema de equidistribución, bastará la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas y la cesión por los propietarios de los terrenos y aprovechamientos que correspondan a la Administración.

Artículo 3.46.- Obras de urbanización en suelo urbano y urbanizable

1. Los servicios urbanísticos básicos que deberán contemplar las obras de urbanización en suelo urbano y urbanizable son:

a) Acceso peatonal y rodado a todos los solares por vía pavimentada, abierta al uso público, que reúna las condiciones técnicas y de calidad establecidas en la ordenanza municipal correspondiente.
b) Suministro de agua potable, con caudal suficiente para la edificación y usos previstos.
c) Suministro de energía eléctrica, en instalación soterrada y con potencia suficiente para la edificación y usos previstos.
d) Suministro de gas, con caudal suficiente para la edificación y usos previstos.
e) Canalizaciones subterráneas para la instalación de servicios de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas, con capacidad suficiente para la edificación y usos previstos.
f) Evacuación de aguas residuales a una red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.
g) Alumbrado público, con las condiciones de calidad establecidas en la ordenanza municipal correspondiente.
h) Arbolado de alineación en calle, en los supuestos y con la dotación mínima establecida normativamente.

2. Las obras de urbanización se ajustarán al planeamiento urbanístico de aplicación y deberán dar cumplimiento a las condiciones y exigencias establecidas en el mismo. Asimismo deberán llevarse a cabo como se establezca en el programa de actuación aprobado, en su caso, respecto de cada fase de ejecución y, en su defecto, hasta el punto de conexión con las redes generales de servicios, en continuidad con la urbanización existente.

3. En suelo urbanizable, el diseño del espacio público que proporcione acceso y servicio a las parcelas edificables deberá cumplir los requisitos establecidos en el documento básico SI-5 “Intervención de los bomberos”, del Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya, así como las condiciones establecidas en la correspondiente ordenanza municipal. En su defecto, se estará a los criterios establecidos por escrito en los informes emitidos por los servicios municipales competentes. En suelo urbano, se procurará cumplir dichas condiciones en la medida en que lo permita la situación de consolidación existente. Las previsiones de espacio necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en este apartado deberán contemplarse desde la propia ordenación urbanística, debiendo justificarse en el documento de planeamiento correspondiente.

4. En ningún caso se autorizará la conexión del sistema de evacuación de aguas residuales a pozo ciego, a la red de acequias o a fosas sépticas sin sistemas de depuración asociados.

Artículo 3.47.- Dotación de servicios en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, los propietarios de los terrenos tienen el deber de dotar a las edificaciones susceptibles de albergar usos lucrativos de los servicios urbanísticos básicos definidos como tales en el planeamiento, así como de ejecutar, a su cargo, las instalaciones e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios existentes, debiendo entregarlas a la Administración, para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

2. En suelo no urbanizable se consideran servicios básicos los siguientes:

   a) Acceso por vía pavimentada, abierta al uso público y debidamente deslindada, que reúna las condiciones técnicas y de calidad establecidas específicamente para los viales localizados en esta clase de suelo, atendiendo a su calificación urbanística y a la categoría del vial.
   b) Suministro de agua potable, con caudal suficiente para la edificación y usos previstos, que podrá prestarse desde depósitos privados, debidamente autorizados para tal uso y sometidos a los controles sanitarios correspondientes.
   c) Suministro de energía eléctrica, mediante instalación soterrada y con potencia suficiente para la edificación y usos previstos, que podrá prestarse desde instalaciones privadas de energía renovable, en régimen individual o comunitario, debidamente autorizadas y sometidas a los controles correspondientes.
   d) Evacuación y tratamiento de aguas residuales, que podrá prestarse mediante la conexión a una red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales, si el punto de conexión se situara a menos de cincuenta metros, o bien, en su defecto, mediante la dotación de un sistema de depuración integral de aguas residuales privado, en régimen individual o comunitario, debidamente autorizado y sometido a los controles correspondientes.
   e) Recogida de residuos, con separación de fracciones en origen y periodicidad y capacidad de recogida suficientes para la edificación y usos previstos, servicio que podrá prestarse mediante contrato específico con entidad autorizada para ello y supeditada a la realización de los controles necesarios para garantizar su cumplimiento.

3. En suelo no urbanizable, la red viaria está constituida por la red pública de carreteras y caminos rurales. En dicha red podrá disponerse, además:

   a) Alumbrado público, en los casos en que, debido a la densidad de paso de vehículos y personas, sea necesario para garantizar la seguridad de los viandantes, con los requisitos de calidad establecidos en la ordenanza municipal correspondiente y adaptado en sus condiciones de iluminación y características a la categoría del vial.
   b) Arbolado o vegetación de alineación, adaptado a la categoría del vial.

4. En ningún caso se autorizará la conexión del sistema de evacuación de aguas residuales a pozos ciegos, a la red de acequias o a fosas sépticas sin sistemas de depuración asociados.

Sección segunda: Requisitos de las obras de urbanización

Artículo 3.48.- Acceso rodado y peatonal.

1. Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de

ancho mínimo de 6 m. de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el artículo anterior.

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

3. La red viaria deberá garantizar el acceso de los vehículos de emergencia, cumpliéndose al menos las condiciones establecidas para ello en la normativa vigente de protección contra incendios y, específicamente, las condiciones de aproximación y entorno de los edificios establecidas en el Código Técnico de la Edificación y la Ordenanza municipal de protección contra incendios, o bien, en su caso, las normas que las modifiquen o sustituyan.

   En zonas consolidadas o parcialmente consolidadas podrán aplicarse aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico, a las condiciones de seguridad en caso de incendio establecidas, debiendo quedar constancia de las limitaciones de uso que puedan resultar necesarias, tanto en la vía pública como en los edificios, para reducir el riesgo al menos al mismo nivel que garantizaría el cumplimiento estricto de la normativa.

Artículo 3.49.- Encintado de aceras.

1. Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria expedida por el Servicio municipal correspondiente y debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

2. El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en el Plano C y responder, en sus conceptos esenciales, al diseño establecido en dicho Plano C o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo del Plan, pudiéndose alterar las dimensiones definidas en los mismos pero no así su concepción funcional.

3. En suelo urbano y urbanizable, todos los frentes de parcela con la alineación exterior deberán separarse de las calzadas mediante aceras de dimensiones adecuadas, debidamente pavimentadas y ejecutadas, de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado. En las vías de preferencia peatonal con tránsito rodado autorizado podrá recurrirse al diseño en plataforma única siempre que se señalice un recorrido peatonal accesible y seguro reservado a los peatones.

4. El ancho y diseño de las aceras cumplirá los requisitos dimensionales y de calidad establecidos en la normativa vigente, especialmente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

5. En suelo no urbanizable no se exige la disposición de aceras. En el caso de que, debido a la intensidad del tránsito de vehículos y viandantes, fuera necesario separar la circulación peatonal del tránsito rodado, siempre que lo permita la Administración titular de la vía y de forma justificada:

   a) Si existieran arcenes, se dotará a los mismos de la pavimentación y forma adecuadas para garantizar la seguridad de los peatones, pudiendo separarse del tránsito rodado mediante seto vegetal, topes de seguridad o, en última instancia, vallado de escasa altura, adaptado al paisaje, de acuerdo con los criterios establecidos en las guías editadas al efecto por el *Consell de l'Horta de València*.
   b) Si no existieran arcenes, se podrá habilitar este espacio de seguridad en uno de los márgenes de la calzada, sobre los terrenos adyacentes a la misma, si dichos terrenos no se encontraran protegidos.

Artículo 3.50.- Pavimentado de calzadas.

1. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada, con las condiciones de resistencia, estabilidad y absorción acústica que correspondan a la categoría del vial, en todo el frente del solar recayente a vía pública y en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

2. Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

3. En suelo no urbanizable, la calzada se resolverá preferentemente con base y subbase granular compactada y acabado superficial de tierra morterenca o gravilla 6-12 apisonada, mezclada con cemento, o bien, en viales que deban soportar tráfico intenso o el tránsito de vehículos pesados, mediante solera de hormigón coloreada el tonos tierra, atendiendo a una carta de colores que permita su adecuada integración en el paisaje. En esta clase de suelo no se permite el asfaltado.

Artículo 3.51.- Vías peatonales.

1. En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, se estará a las instrucciones dictadas por el ayuntamiento al efecto, ajustadas en función de la planta viaria diseñada por el servicio municipal correspondiente.

2. En todo caso, las calles peatonales mantendrán la continuidad exigida del itinerario hasta el acceso peatonal, aunque nunca podrán tenerse en consideración para verificar la continuidad del itinerario por el que se produce el acceso rodado.

3. No se permite el trazado de carriles-bici o para vehículos de movilidad personal sobre aceras ni en viales peatonales, pudiendo únicamente autorizarse el tránsito eventual de este tipo u otro de vehículos, de forma excepcional y debidamente justificada, limitando

su acceso o estableciendo condiciones para ello y, en todo caso, atendiendo siempre a la preferencia del peatón.

Artículo 3.52.- Alumbrado público.

1. La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, que se ajustará a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente y a las instrucciones que al efecto dicte el Servicio municipal competente.

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

3. 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.

4. En suelo no urbanizable no es preceptiva la instalación de alumbrado público, y ésta sólo se dispondrá en los puntos en que exista riesgo cierto para la seguridad de las personas por causa del tránsito de vehículos.

Artículo 3.53.- Evacuación de aguas pluviales y residuales.

1. La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas municipales, y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización. No se autorizará ninguna construcción ni actividad sin que la evacuación de las aguas residuales producidas se lleve a cabo con todas las garantías legales exigibles.

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

   a) En suelo urbano y urbanizable, las parcelas dispondrán de sistema de evacuación de aguas residuales, conectado con la red de alcantarillado existente y ejecutado de conformidad con las ordenanzas municipales correspondientes y las instrucciones del servicio municipal competente.
   b) En suelo no urbanizable, este servicio podrá ser prestado mediante la conexión a una red de alcantarillado conectada, a su vez, con una estación depuradora de aguas residuales, o bien, en su defecto, mediante la dotación de un sistema de depuración integral de aguas residuales privado, en régimen individual o comunitario, debidamente autorizado y sometido a los controles correspondientes.

3. En suelo no urbanizable la prestación municipal del servicio de evacuación de aguas pluviales o residuales no es obligatoria, pero sí lo es que los propietarios garanticen la

correcta depuración de los efluentes vertidos, debiendo disponer de las correspondientes autorizaciones.

Artículo 3.54.- Suministro de agua.

1. La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas, la dotación mínima será de 400 litros por vivienda y día.

2. En suelo no urbanizable no es obligatoria la prestación municipal del servicio de abastecimiento de agua potable.

Artículo 3.55.- Suministro de energía eléctrica.

1. 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.

2. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el tratado de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

3. En suelo no urbanizable no es obligatoria la conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica.

Artículo 3.56.- Otras redes de suministro.

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

Artículo 3.57.- Compatibilidad de redes.

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

Artículo 3.58.- Otros requisitos.

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

2. Salvo previsión en contrario de los instrumentos de Planeamiento de desarrollo el entorno de influencia de los servicios urbanísticos será de 50 metros para las Zonas de Ensanche (ENS) y de 25 metros en los restantes casos.

TITULO CUARTO: CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.

CAPÍTULO PRIMERO: El deber normal de conservación.

Artículo 4.1.- Obligación de conservar.

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

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

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

Artículo 4.2.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

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

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

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

d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes. Deberá cumplirse con la vigente Ordenanza de Limpieza del Ayuntamiento de Valencia.

e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 4.3.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

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

Artículo 4.4.- Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y al ejercicio, por parte de la Administración, de las acciones legales precisas para garantizar el cumplimiento de dichos deberes.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda del 50 % del valor de reposición del edificio o partes afectadas.

   La Administración actuante podrá optar, en tal caso, por ejecutar por sí misma las obras de reparación precisas, repercutiendo al propietario el 50 % del valor de reposición del inmueble, o por expropiar éste al valor que resulte de deducir los costes de un eventual derribo a lo que sumen el valor urbanístico del terreno (con previa ponderación de las

obligaciones de ejecución del planeamiento a que su reedificación estuviera sujeto) y el precio de la construcción como material de derribo.

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

CAPÍTULO SEGUNDO: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.

Artículo 4.5.- Catálogo.

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

2. Los Planes Especiales de protección que desarrollen el presente Plan en los ámbitos que éste delimita a tal efecto, contendrán la normativa que sea precisa respecto a los bienes catalogados en su ámbito. Hasta tanto se dicten dichos Planes regirá lo establecido en la presente sección, que, en todo caso será de aplicación subsidiaria, teniendo, en estos supuestos, el catálogo del presente Plan carácter transitorio en tanto no se vea modificado por los catálogos de los Planes Especiales correspondientes.

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

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

Artículo 4.6.- Definición de nivel de protección y tipo de protección.

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

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina

las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

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

Artículo 4.7.- Enumeración de los niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

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

Artículo 4.8.- Criterios de adscripción a los distintos niveles.

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

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

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

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

Artículo 4.9.- NIVEL nº 1. Régimen.

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

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

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

Artículo 4.10.- NIVEL nº 2. Régimen.

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

2. Protección subsidiaria: parcial.

   a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos

de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

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

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

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

Artículo 4.11.- NIVEL 2 bis. Régimen.

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

Artículo 4.12.- NIVEL nº 3. Régimen.

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

2. Protección subsidiaria: ambiental.
   No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía

pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

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

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.

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

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

Artículo 4.13.- Conservación de parámetros de la edificación.

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

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global originario con incumplimiento de las ordenanzas de edificación de la zona, aunque sí variación de los

parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

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

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

5. En todo caso, cuando se trate de instalaciones u obras de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas o de mejora de la eficiencia energética e instalaciones de captación de energía solar se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de las presentes normas.

Artículo 4.14.- Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

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

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

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

Artículo 4.15.- Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el artículo 3.59 y concordantes, habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Artículo 4.16.- Documentación para la licencia.

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

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
c) Plano parcelario.
d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Artículo 4.17.- Tratamiento del entorno. Conjuntos arquitectónicos (PAR).

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

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO: De la ruina de los edificios.

Artículo 4.18.- Definición de ruina.

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

Artículo 4.19.- Ruina física.

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

Se entiende por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo.

La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

Artículo 4.20.- Ruina económica.

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

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

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

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

Artículo 4.21.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

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

Artículo 4.22.- Consecuencias de la declaración de ruina.

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO: Protección de Jardines y Arbolados.

Artículo 4.23.- Catálogo de Jardines y Arbolados.

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

Artículo 4.24.- Grados de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección:

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

Están sujetos a este régimen de protección los siguientes géneros:

1 *Araucaria*	9 *Cupressus*	17 *Juglans*	25 *Quercus*
2 *Casuarina*	10 *Cycas*	18 *Lagerstroemia*	26 *Robinia*
3 *Catalpa*	11 *Dracaena*	19 *Magnolia*	27 *Salix*
4 *Cedrus*	12 *Eleagnus*	20 *Melia*	28 *Sophora*
5 *Celtis*	13 *Ficus*	21 *Morus*	29 *Sterculia*
6 *Cerdis*	14 *Ginkgo*	22 *Olea*	30 *Taxus*
7 *Chorisia*	15 *Grevillea*	23 *Parkinsonia*	31 *Tilia*
8 *Citrus*	16 *Jacaranda*	24 *Pinus*	32 *Ulmus*

33 *Todos los géneros comprendidos dentro de la familia de las Palmáceas.*

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

3. Protección de jardines: Se protegen aquellos que por su especial valor artístico o por la presencia de elementos singulares vegetales y/o arquitectónicos, o por conformar el ambiente urbano en que se hallan deben ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas o ambientales. Son los que se enumeran en el Catálogo.

Artículo 4.25.- Tala de árboles y poda de árboles.

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

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

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

CAPÍTULO QUINTO: Protección y vigilancia arqueológica.

Artículo 4.26.- Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica.

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

Artículo 4.27.- Protección arqueológica.

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

Artículo 4.28.- Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica.

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

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

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

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

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

Artículo 4.29.- Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado.

Al amparo del artículo 58.1 Tercera de la Ley del Suelo se iniciará la modificación o redacción de Plan Especial de Protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a

fin de declarar los terrenos Ámbito de Protección Arqueológica; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su caso, obligado a satisfacer

Artículo 4.30.- Diligencia Municipal.

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

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

Artículo 4.31.- Obligaciones Generales.

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

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.

Artículo 5.1.- Introducción.

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

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

2. Son, por tanto, requisitos necesarios para el uso y aprovechamiento del suelo:

   a) La previa aprobación del plan urbanístico correspondiente.
   b) El cumplimiento de las condiciones establecidas para la ejecución del planeamiento atendiendo a la situación básica de los terrenos, tanto en lo que se refiere a condiciones de carácter objetivo (parámetros de la parcela y de la edificación, entre otros) como a condiciones de carácter subjetivo (cumplimiento por el propietario de sus deberes urbanísticos)
   c) El cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Título en relación con las condiciones de la parcela y la edificación y con el modo en que podrá producirse el uso y aprovechamiento del suelo.

Artículo 5.2.- Condiciones de la edificación.

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

   a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
   b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPITULO SEGUNDO: Condiciones de la parcela.

Sección Primera: Dimensiones de la parcela.

Artículo 5.3.- Parcela urbana.

1. Se denomina parcela a toda porción de terreno en que se divide la superficie del territorio, atendiendo a criterios físicos o jurídicos, y cuyos límites quedan reflejados en el correspondiente plano parcelario.

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

3. Se entiende por parcela mínima aquella que cumple estrictamente con los parámetros y condiciones mínimas establecidas por el planeamiento para poder servir de soporte al uso y aprovechamiento que le asigna el Plan y que servirá de referencia para el cálculo de la intensidad de edificación.

4. Son solares las parcelas urbanas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.

Artículo 5.4.- Vinculación entre edificación y parcela.

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

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

Artículo 5.5.- Segregación y agregación de parcelas.

1. Definiciones:

   a) Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de una parcela en dos o más nuevas parcelas independientes.
   b) Se entiende por segregación la operación parcelaria de división por la que se separan porciones de una finca matriz, que no necesariamente debe constituir parcela, para poder disponer de ellas de manera independiente. Si el resultado de la segregación es una o varias parcelas, se considerará parcelación.
   c) Se entiende por reparcelación la reconfiguración parcelaria que se realiza, en cumplimiento de un plan urbanístico, para su posterior adjudicación entre las personas afectadas, según su derecho, en operaciones de transformación urbanística.
   d) Se entiende por agrupación la operación parcelaria de concentración por la cual se forma una nueva finca registral, no necesariamente parcela, a partir de dos o más. Si las fincas agrupadas pertenecieran a distinto dueño, la agrupación dará origen a un proindiviso sobre la nueva parcela, en el porcentaje que corresponda a cada propietario.
   e) Se entiende por agregación la operación parcelaria de concentración por la cual se añaden fincas más pequeñas a una finca mayor, cuya identificación se mantiene y cuya superficie debe representar, al menos, cinco veces la suma de la superficie de las parcelas que se añaden, pudiéndose dar lugar a la formación de un proindiviso. Si no se cumpliera esta condición, se reputará agrupación.

2. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda operación parcelaria contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

3. 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 segregación, o bien la aprobación administrativa del proyecto de reparcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme a la legislación urbanística vigente.

4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación, segregación o reparcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima, salvo que las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

   No obstante, podrá concederse licencia de edificación para las parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

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

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

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

2. Son lindes las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

3. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con el espacio público de: red viaria, zonas verdes o espacios libres, al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

4. 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.

5. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 5.7.- Agregación obligatoria de parcelas.

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

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

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

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

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Artículo 5.8.- Concepto y aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 5.9.- Alineaciones.

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

Artículo 5.10.- Alineación exterior.

1. Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y el espacio público de red viaria, zonas verdes o espacios libres. Generalmente se encuentra grafiada en el Plano C del Plan General.

2. 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.

3. 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.

Es la línea que en los planos de ordenación indica la separación entre las partes de la parcela edificable que pueden sustentar edificación y las que deben permanecer sin ella.

Artículo 5.12.- Alineación de fachada.

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

Artículo 5.13.- Línea de la edificación.

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

Artículo 5.14.- Rasante.

Se distinguen:

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

b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Artículo 5.15.- Distancia a lindes.

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

Artículo 5.16.- Retranqueo.

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

Artículo 5.17.- Separación entre edificios.

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

Artículo 5.18.- Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

Artículo 5.19.- Anchura de vial o anchura de calle en un punto

1. Se denomina anchura o ancho de vial o de calle, tomada en un punto de la alineación exterior de una parcela, a la menor distancia entre el punto desde el que se mide hasta la alineación exterior opuesta en el mismo vial.

2. En los casos en los que, de conformidad con la calificación establecida por el planeamiento, entre alineaciones exteriores opuestas se localice una zona verde de la Red Primaria, la alineación opuesta a considerar será la correspondiente a la alineación exterior o el cierre, según sea el caso, de dicha zona verde.

Artículo 5.20.- Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

Artículo 5.21.- Patio de manzana

1. Se denomina patio de manzana al espacio interior de la manzana, constituido por una o varias parcelas o parte de ellas, que no tiene edificación o que sólo es edificable bajo

rasante o en planta baja y que resulta de la aplicación por el planeamiento de una profundidad edificable máxima con el fin de prestar luces y vistas mancomunadas a las parcelas que la conforman.

2. Atendiendo a la configuración del patio de manzana:

   a. Se define como manzana abierta aquella en la que alguno de los límites del patio de manzana constituye alineación exterior, sea en todo o en parte.
   b. Se define como manzana cerrada aquella en la que todos los límites del patio de manzana constituyen alineación interior.
   c. Se define como manzana densa aquella para la que el planeamiento no fija profundidad máxima edificable.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.

Artículo 5.22.- Superficie ocupable.

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

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 5.23.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

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

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

Artículo 5.24.- Superficie libre de parcela.

1. 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.

2. Su calificación pormenorizada será la del resto de la parcela edificable y su número de plantas será cero.

3. En los casos en los que se construyan garajes o estacionamientos bajo las superficies libres de parcela, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la emersión de elementos parciales de los mismos, hasta 1

metro por encima de la rasante, debiendo cumplirse, en cualquier caso, las condiciones establecidas en el apartado 4.

4. En la superficie libre de parcela se admitirá las siguientes construcciones sobre rasante:

   a) Construcciones abiertas (pérgolas, edículos, aparcamientos de bicicletas, cuartos de basura no cerrados, etc.), de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo la superficie libre de parcela. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a superficie libre de parcela según el planeamiento.
   b) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo la superficie libre de parcela.
   c) Centros de transformación (CT) exigibles por normativa, piscinas, pistas de tenis, padel, etc… que no computarán edificabilidad y ni ocupación a los efectos de lo dispuesto en el apartado a), anterior.

Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.

Artículo 5.25.- Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces, en lo que carezcan de edificación.

2. Los cuerpos salientes (balcones, terrazas, etc.) que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos, estructuras fijas o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paramentos fijos o móviles, cualquiera que sea el material utilizado, en tres de sus cuatro orientaciones; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

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

Artículo 5.26.- Superficie construida total.

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

Artículo 5.27.- Superficie útil.

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

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

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

Artículo 5.28.- Edificabilidad.

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

Artículo 5.29.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.

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

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

Artículo 5.30.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.

Cuando la edificabilidad sobre rasante se establezca mediante coeficientes (m2t/m2s), la superficie de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contará a los efectos del cómputo de la edificabilidad en toda su superficie construida, tal y como se establece en los artículos 5.25 y 5.26.

Artículo 5.31.- Coeficiente de edificabilidad.

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

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

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

Artículo 5.32.- Construcciones e instalaciones desmontables

Se entenderán por construcciones o instalaciones desmontables aquellas que:

a) Precisen únicamente de obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados: módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente trasportable.
d) Se mantengan completamente desmontadas al menos durante cuatro meses al año.

Artículo 5.33.- Área de movimiento.

Es el área delimitada en los planos de ordenación en la que la posición de la edificación es libre, siempre y cuando se cumpla con el resto de parámetros fijados.

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

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

Artículo 5.34.- Altura del edificio.

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

Artículo 5.35.- Cota de referencia.

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

Artículo 5.36.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

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

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

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

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

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

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

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Artículo 5.37.- Altura en unidades métricas.

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

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

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

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

Artículo 5.38.- 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 5.39.- Altura máxima.

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

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

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

Artículo 5.40.- Planta.

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

Artículo 5.41.- Planta baja

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

Artículo 5.42.- Planta de piso.

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

Artículo 5.43.- Terrado o azotea.

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

Artículo 5.44.- Entreplanta.

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

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

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

Artículo 5.45.- Cota de planta de piso.

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

Artículo 5.46.- Altura de planta.

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

Artículo 5.47.- Altura libre de planta.

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

2. Salvo que en las Ordenanzas particulares de cada una de las subzonas se disponga otra cosa, la altura libre de planta será, como mínimo:

    a) De 2’50 metros, en general, cuando se trate de locales destinados a su utilización prolongada por personas.

b) En particular, en los edificios y establecimientos destinados a viviendas o unidades de alojamiento se estará a lo dispuesto en las normas autonómicas de habitabilidad, diseño y calidad que resulten de aplicación.

c) En los edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) será de 3 metros en todas las plantas, pudiéndose reducir hasta los 2,50 metros en distribuidores, pasillos, aseos, baños, cocinas, trasteros, cuartos de instalaciones o similares. No obstante:

- En el caso concreto de los usos hotelero (Tho) y alojamiento comunitario (Tcm) se estará a lo dispuesto en su normativa específica y, en su defecto, a lo dispuesto en las normas de habitabilidad, diseño y calidad aplicables a las viviendas y edificios de alojamiento.
- En los locales destinados a espectáculos públicos la altura libre de planta vendrá determinada en función de la actividad, estableciéndose el mínimo en 2’80 metros, salvo en el caso de aseos, baños, cocinas, trasteros, cuartos de instalaciones o similares, en que se estará a la norma general.

d) En las plantas destinadas a aparcamiento la altura libre de planta se establece en 2,20 metros como mínimo en cualquiera de sus puntos, no admitiéndose descuelgues respecto de esta altura.

e) En los edificios existentes en los que se prevea realizar obras de rehabilitación, mantenimiento o mejora sin cambio de uso podrá mantenerse la altura libre de planta actual siempre que no se empeore la situación en relación con la norma aplicable y no sea posible alcanzar la mínima establecida sin afectar a la estructura del edificio. No obstante, en los edificios y establecimientos de la Administración pública la altura mínima admisible en las estancias destinadas a ocupación prolongada por personas la altura mínima admisible será de 2’50 metros.

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.

Artículo 5.48.- Planta Sótano.

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

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos).

Artículo 5.49.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo

por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos se situará a una profundidad máxima de -3,40 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre se admitirá, dependiendo de las características del uso a que se destine esta planta, entre una altura libre mínima de 2,20 metros y una altura libre máxima de 4,50 metros.

Artículo 5.50.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. Las piezas habitables bajo rasante (plantas semisótano y sótano) sólo se admiten en edificios que no alberguen viviendas.

2. Las piezas habitables bajo rasante cumplirán las siguientes condiciones:

    a) No se podrán destinar a usos residenciales.
    b) Estarán conectadas directamente con el exterior o con local exterior.
    c) Cuando la ocupación calculada de las piezas habitables bajo rasante supere las 100 personas se dispondrán un mínimo de 2 recorridos distintos que alcancen una salida del edificio –es decir la comunicación con espacio exterior seguro-. Por cada 100 personas más de ocupación se añadirá un recorrido más hasta espacio exterior seguro.
    d) La ocupación máxima de las piezas habitables bajo rasante que no dispongan de conexión directa con el espacio público exterior será de 500 personas.

3. Para considerarse exterior, los locales cumplirán las siguientes condiciones:

    a) Serán accesibles desde vía pública mediante recorridos que cumplirán al menos los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de recorridos de evacuación y accesibilidad universal.
    b) Dispondrán, al menos, de un hueco practicable de 0’90 metros de anchura y 1’20 metros de altura, como mínimo, que dé acceso directo a un espacio exterior descubierto, sea público o privado. Dicho espacio cumplirá las condiciones de espacio exterior seguro establecidas en la normativa vigente en materia de protección contra incendios.
    c) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de cada uno de los locales habitables bajo rasante a los que sirva y, en ningún caso, más allá de los 6 metros, medidos por debajo de la cota de referencia o rasante oficial de calle.
    d) En caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar el cubrimiento parcial del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen que a uno y otro lado de los mismos se mantienen zonas de patio totalmente descubiertas con una superficie en planta

de, al menos, 0'40 x H, siendo H la altura de esta zona del patio en su punto más desfavorable y, en todo caso, con una dimensión en planta no inferior a 4 x 4 metros.

Si alguna de estas circunstancias no se pudiera justificar, no se considerará local exterior.

4. Excepcionalmente, en el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado de uso educativo, cultural, deportivo, recreativo, sanitario o asistencial, podrá eximirse de la condición de conexión directa con el exterior o con local exterior a aquellos locales que, por razón de la actividad que en ellos se desarrolle, no sea necesario o conveniente la apertura de huecos al exterior, tales como:

   a) Unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejen o hagan obligada su ubicación en dicha zona (búnkeres de Radioterapia y Braquiterapia, unidades de Medicina Nuclear, unidades de radiodiagnóstico por imagen, quirófanos, etc., así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).

   b) Espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes y público en general y sean utilizados con carácter puntual por el personal de mantenimiento, de servicios o sanitario (Cocinas, Lencería, Almacén General, Almacén de Farmacia, Almacén del bloque Quirúrgico, Archivo de documentación clínica, Central de Mantenimiento, Animalario, Salas blancas de Farmacia, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).

   c) Locales que por su propia función no precisan de la existencia de huecos abiertos directos al exterior o incluso la apertura de estos huecos se desaconseja, tales como salas de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, salas recreativas, almacenes, archivos, aseos, vestuarios o cuartos de instalaciones, así como consultas médicas, oficinas y locales de apoyo, recayentes a espacios de trabajo o salas de espera con conexión directa a un espacio exterior. Dicha conexión será practicable y reunirá al menos las condiciones exigidas a los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables.

   En todo caso estos locales deberán disponer de instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire, con las características necesarias en cada caso en función de su uso, además de cumplir la normativa de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios.

5. La superficie construida de las piezas habitables que se autoricen bajo rasante computará como tal a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos exigida.

6. En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán, las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la normativa vigente sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, así como la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación en los edificios y los espacios exteriores vinculados a los mismos.

Artículo 5.51.- Patio inglés.

1. Se define como patio inglés el situado ante la fachada del edificio y cuya cota de pavimento se encuentre por debajo de la línea de rasante o, en su caso, de la rasante del terreno, con la función de resolver la ventilación e iluminación natural y dotar de condiciones de habitabilidad a las estancias que a él recaen.

2. El patio inglés cumplirá, en todo caso, las siguientes condiciones:

   a) En los lindes no coincidentes con la fachada del edificio al que sirve estará circundado por cerramientos verticales de obra (no estando permitido el talud) rematados superiormente por barandillas o protecciones adecuadas.
   b) Dispondrá de una anchura máxima entre cerramientos de 3’00 metros.
   c) Contará, en todo caso, con un acceso que permita su limpieza e inspección.
   d) Dispondrá de desagüe conectado a la red de saneamiento.

3. Si la iluminación y ventilación de la planta de sótano se realiza con soluciones de patio que superan las dimensiones establecidas para el patio inglés, es decir con un ancho superior a 3’00 metros, se considerará la planta servida como planta baja a los efectos de aplicación de la altura reguladora máxima y número máximo de plantas, quedando fijada la cota de pavimento del patio como cota de rasante del terreno urbanizado, según se define en la presentes normas.

4. En parcelas con desnivel, la parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de un metro por encima del nivel del terreno tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

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

Artículo 5.52.- Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa máxima podrá admitirse, con carácter general y con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada subzona, 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 interiores de manzana (no los patios de luces ni patios de ventilación), formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento). De realizarse áticos se tomará como referencia para dichos planos las

aristas de intersección del plano superior del forjado de techo del ático con sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3,50 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

   En el caso de las casetas de ascensores, existirá una holgura para su adaptación a la normativa específica correspondiente, que deberá justificarse técnicamente.

c) Piscinas, tanto de uso privativo como comunitario, en la cubierta de los edificios, cuando el vaso de la piscina quede encastrado en el plano de cubierta o sobresalga como máximo una altura de 1,10 metros, equivalente a los antepechos de la cubierta, y que en ningún caso superará la altura de los antepechos. En el caso de separarse del perímetro de la cubierta, esta separación será como mínimo de 2,50 metros.

   Por motivos de seguridad, si los muros del vaso de la piscina llegan al perímetro de la cubierta no se permitirá ningún andén y, además, en la coronación de dichos muros se instalará una barrera de protección de vidrio de al menos 1,10 metros de altura que cumpla las características propias de las barreras de protección contempladas en el apartado 3.2 del DB-SUA1 (y por remisión el apartado 3.2.1 del DB SE-AE).

   Cuando se trate de piscinas de uso comunitario, podrán permitirse construcciones auxiliares tales como aseos, vestuarios o cuartos para almacenaje para hamacas y mobiliario de terraza que, en todo caso, cumplirán la condición más restrictiva de entre las siguientes:

   i. Que su superficie construida no supere los veinte metros cuadrados (20 m²)
   ii. Que su ocupación no supere el 10 % de la superficie útil de la cubierta.

d) En el caso de edificaciones destinadas a los usos de servicio comunitario o terciario se podrá admitir la disposición en la cubierta de construcciones destinadas a usos comunes o complementarios a aquellos, tales como bar-cafetería, gimnasios, aseos, vestuarios, locales de servicios o similares, siempre que se encuentren vinculados a actividades que requieran de espacios abiertos y siempre que no superen el 20 % de la superficie total de la misma, entendiendo por tal la superficie que corresponde al área construida del último piso del edificio descontando, en su caso, tanto la superficie de la piscina como la ocupada por el resto de construcciones previstas por encima de la altura de cornisa que permitan las normas urbanísticas del Plan General.

   En el caso de que la instalación o construcción suponga una sobrecarga en la estructura de un edificio existente, junto con la documentación requerida en la

tramitación de su autorización se incluirá un informe o documento técnico, redactado por técnico competente, justificativo de la adecuada seguridad y solidez estructural, además del cumplimiento del resto de normativa sectorial y específica aplicable.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

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

4. Por encima de la altura total máxima que se determine sólo podrá admitirse, con carácter general, y en todo caso con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada subzona:

   a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, así como las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
   b) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas reguladas en la normativa municipal propia.
   c) Antenas y pararrayos.

Artículo 5.53.- Ático.

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a red viaria, zonas verdes o espacios libres públicos.

Artículo 5.54.- Desván.

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

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

Artículo 5.55.- Cuerpos Salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que, sobresaliendo de las fachadas, son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

   a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente, pisable y totalmente abierto en los bordes volados, que sirve a un solo vano, por el que se accede.
   b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano.
   c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente, pisable y abierto en sus bordes volados, o bien cerrado por uno o por los dos laterales, que es sirviente de espacios entrantes respecto de la línea de fachada, constituyéndose en una prolongación de los mismos, o bien se acopla en vertical sobre un cuerpo volado, no siendo requisito en este caso que sirva a un entrante.
   d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie.
   e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado en todos sus laterales y no incluido en los tipos anteriores.

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

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

Ángulo entre paramentos	Distancia mínima (D)
0º ≤ A ≤ 30º	D= 4,50 metros
30º < A ≤ 60º	D= 3,50 metros
60º < A ≤ 90º	D= 2,50 metros
90º < A ≤ 120º	D= 1,80 metros
120º < A ≤ 150º	D= 1,40 metros
150º < A < 180º	D= 1,00 metro
A = 180º	D= 0,60 metros

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

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

Artículo 5.56.- Entrantes.

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

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Sección Quinta: De la estética de los edificios.

Artículo 5.57.- Aplicación.

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

Artículo 5.58.- Salvaguarda de la estética urbana.

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

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

Artículo 5.59.- Protección de los ambientes urbanos.

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

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

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el

edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

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

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

Artículo 5.60.- Fachadas.

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

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

Artículo 5.61.- Tratamiento de las plantas bajas.

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

Artículo 5.62.- Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente deberá contemplar el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

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

Artículo 5.63.- Soportales.

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

Artículo 5.64.- Medianeras.

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

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

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

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

Artículo 5.65.- Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. En edificios existentes, se podrá excepcionalmente:

   a) Permitir en fachada la colocación de las máquinas exteriores de instalaciones de refrigeración o acondicionamiento de aire, dentro de los balcones, por detrás y por debajo de la barandilla y siempre que no sean visibles desde la calle o espacio público.
   b) Permitir en fachadas no visibles desde la vía pública, instalaciones de evacuación de humos o extractores, que no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

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

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

Artículo 5.66.- Cornisas y aleros.

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

Artículo 5.67.- Marquesinas.

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

    a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
    b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,40 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

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

Artículo 5.68.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

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

Artículo 5.69.- Portadas y escaparates.

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

Artículo 5.70.- Toldos.

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

CAPITULO CUARTO: Condiciones Funcionales de la Edificación.

Sección Primera: Preliminar.

Artículo 5.71.- Aplicación.

1. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del artículo 5.74, la Sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos.

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

Artículo 5.72.- Local.

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

Artículo 5.73.- Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se considerará que se requiere la permanencia prolongada de personas cuando sea previsible que la pieza o local se utilice por un periodo igual o superior a 3 horas al día por una o varias personas, tanto de forma simultánea como en turnos diferentes.

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

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

Artículo 5.74.- Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables tienen al menos un hueco acristalado de dimensión suficiente que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

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

2. Dicho hueco deberá cumplir las siguientes condiciones:

    a) La superficie mínima de iluminación será al menos el 15% de la superficie útil del recinto iluminado, incluyendo en el cómputo la superficie de las estancias habitables recayentes a aquella en la que se localiza el hueco si, por tratarse de una de las excepciones admitidas por las presentes normas, carecen de él.
    b) En todo caso la superficie mínima del hueco, incluyendo la ocupada por la carpintería, se establece en 1 m².
    c) La superficie mínima de iluminación deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura.
    d) Al menos 1/3 de la superficie mínima del hueco será practicable, a fin de proporcionar ventilación natural.
    e) Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los recintos para alcanzar el hueco tendrán, medidos hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a la anchura del estrangulamiento.

Artículo 5.75.- Vivienda exterior.

Toda vivienda de nueva planta o producto de una redistribución deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,80 metros y 1,20 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer sobre alguno de los siguientes espacios:

a) Vía pública, calle o plaza.

b) Superficie libre de parcela o zona verde pública o privada lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c) siguiente.

c) Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:

c1) Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 20 metros
c2) La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.
c3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros y, en el caso de ser un pasaje, deberá además de la anchura tener una altura que garantice la accesibilidad a los servicios de emergencia y seguridad.

Artículo 5.76.- Vivienda interior.

1. Es aquella cuya fachada da a un patio de manzana y no cumple con las condiciones de vivienda exterior.

2. Podrá permitirse viviendas interiores, de forma excepcional, si se cumplen las siguientes condiciones:

a) Cuando se trate de realizar obras de rehabilitación en edificios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación ni en situación ilegal.
b) Si la ventilación e iluminación de la zona de estar se resuelve desde un patio de luces o de manzana cuya geometría en planta permita inscribir un círculo de 40 metros de diámetro, medido entre alineaciones interiores de manzana.
c) Si las luces directas de la zona de estar son, como mínimo, de 12 metros libres, medidos en el eje de la ventana y entre los bordes de los cuerpos volados o voladizos, si existen.
d) Si el edificio y su entorno cumple las condiciones de accesibilidad por fachada y seguridad contra incendios establecidas en la normativa de aplicación para intervención de los bomberos, así como las establecidas al efecto en la ordenanza municipal de protección contra incendios.
e) Si tanto la vivienda como el edificio cumplen con las condiciones de habitabilidad y funcionalidad establecidas en la normativa que les sea de aplicación.
f) Si el edificio dispone de ascensor o montacargas de dimensión suficiente para garantizar la accesibilidad de personas en silla de ruedas, según se establece en la normativa vigente en materia de accesibilidad, y el trasiego de electrodomésticos y enseres durante las operaciones de mudanza.

3. En las viviendas interiores existentes podrá permitirse la realización de obras de acondicionamiento puntual siempre que afecten a una única vivienda.

Artículo 5.77.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas. Las barandillas de escaleras se regulan en el artículo 5.89, párrafo 9.

Artículo 5.78.- Patio de luces.

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido de una parcela, o construido únicamente bajo rasante o en planta baja, que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores e interiores de dicha parcela, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

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

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

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

Artículo 5.79.- Patios de luces interiores.

1. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura H del patio y cuya superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/15$ metros cuadrados.

   Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir:

uso del local	dimensión mínima	superficie mínima
Piezas habitables	H/4 >= 3 m.	$H^2/15$ >= 12 m2

2. En todo caso, se cumplirán los mínimos establecidos en la normativa vigente en materia de calidad en la edificación, así como, para los edificios de uso dominante residencial, en las normas autonómicas de habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas.

Artículo 5.80.- Patios de luces exteriores.

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

$$3\ m. \leq f \geq H/4$$

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

3. En todo caso, se cumplirán los mínimos establecidos en la normativa vigente en materia de calidad en la edificación, así como, para los edificios de uso dominante residencial, en las normas autonómicas de habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas.

Artículo 5.81.- Patio de ventilación.

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

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

Artículo 5.82.- Patios de ventilación interiores.

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

uso del local	dimensión mínima	superficie mínima
Piezas no habitables	0,15 >= 3 m.	$H^2/25$ >= 9 m2

2. En todo caso, se cumplirán los mínimos establecidos en la normativa vigente en materia de calidad en la edificación, así como, para los edificios de uso dominante residencial, en las normas autonómicas de habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas.

Artículo 5.83.- Patios de ventilación exteriores.

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

$$3\ m. \leq f \geq 0{,}15H$$

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

3. En todo caso, se cumplirán los mínimos establecidos en la normativa vigente en materia de calidad en la edificación, así como, para los edificios de uso dominante residencial, en las normas autonómicas de habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas.

Artículo 5.84.- Otras condiciones de los patios.

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

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

3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario. Con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

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

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

Artículo 5.85.- Luces rectas.

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

Artículo 5.86.- Ventilación e iluminación.

1. Para el uso residencial se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE), el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios o en las normas que complementen a éstas o las sustituyan, así como en la normativa vigente en materia de edificación, habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas.

2. Para el resto de usos:

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

   b) Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/16 o 1/14 de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm. No

obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

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

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

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

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

Sección Tercera: Accesos y circulación interior.

Artículo 5.87.- Protección contra incendios.

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

Artículo 5.88.- Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando una superficie libre de parcela o zona verde privada, en cuyo caso, dicha superficie libre o zona verde deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Los huecos de acceso por fachada exigibles (en la fachada delante de la cual se exige el espacio de maniobra conforme al DB SI 5 - 1.2) deben facilitar el acceso a cada una de las

plantas del edificio, lo que no implica la obligatoriedad de poder acceder a todas las viviendas de cada planta, sino que se considera suficiente que una sola vivienda o varias viviendas de cada planta tengan un hueco practicable a calle o espacio libre accesible para los servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento. Ello sin perjuicio de la simultánea y complementaria aplicación de la norma conforme a la cual la distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m. medida sobre la fachada, contenida en la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

3. Debe interpretarse que las fachadas que disponen de basamento inferior que sobresale de la huella del edificio en altura o escalonamiento son accesibles a los servicios de emergencia y seguridad, siempre que la distancia del vehículo de bomberos a un hueco de la fachada, en proyección horizontal, no supere la distancia máxima prevista en la normativa vigente en materia de seguridad contra incendios.

Artículo 5.89.- Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

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

Artículo 5.90.- Pasajes comerciales.

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

Sección cuarta: Condiciones Ambientales.

Artículo 5.91.- 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 5.92.- Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por este Plan, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial vigente, siempre que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

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

   a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
   b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
   c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
   d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes. e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas vigentes. f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

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

Artículo 5.93.- Evacuación de humos.

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

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

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

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

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

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica están vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 5.94.- Instalación de clima artificial.

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

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 5.95.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

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

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

Artículo 5.96.- 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 5.97.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

Artículo 5.98.- Vibraciones.

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

Artículo 5.99.- Deslumbramiento.

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

Sección quinta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales

Subsección A) Servicios y dotaciones de los edificios

Artículo 5.100.- Dotación de agua.

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

Artículo 5.101.- Dotación de energía eléctrica.

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

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

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

Artículo 5.102.- Instalaciones de transformación.

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

Artículo 5.103.- Cuarto de contadores y controles.

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

Se aclara que el local al que se refiere el artículo será aquel recinto que cumpla con las condiciones impuestas por la reglamentación específica y, en su caso, la compañía suministradora.

Artículo 5.104.- Puesta a tierra.

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

Artículo 5.105.- Otras energías.

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

Artículo 5.106.- Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Artículo 5.107.- Radio y Televisión.

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

Artículo 5.108.- Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 5.109.- Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

Artículo 5.110.- Evacuación de residuos sólidos.

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

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.111.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Subsección B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Artículo 5.112.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en materia de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas de la Comunidad Valenciana.

Subsección C) Condiciones de los locales destinados a servicios higiénicos (aseos)

Artículo 5.113.- Servicios higiénicos de uso público.

1. Tendrá consideración de servicio higiénico de uso público (aseos públicos) únicamente el que sea exigido para el público o para los clientes, cuando así lo disponga la normativa sectorial propia de la actividad, mediante disposición municipal o supramunicipal. El resto tendrán consideración de Servicios Higiénicos de uso privado, restringido o de uso exclusivo de los trabajadores.

2. La superficie que sirve como parámetro para deducir el número de aseos y elementos sanitarios debe ser la útil para el público, descontando los elementos de servicio (almacén, cocina, servicios, barra, etc).

3. Todas las intervenciones en establecimientos de uso público o colectivo están sujetos al cumplimiento del Decreto 65/2019, de 26 de abril, del *Consell*, en materia de accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, o normativa que lo sustituya, cualquiera que sea su régimen de autorización o modalidad de solicitud, y sea mediante procedimiento independiente o conjunto, salvo que se trate de actividades sujetas al Reglamento de Instalaciones Industriales.

Artículo 5.114.- Aseos en locales de comercio.

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

2. No será necesaria la adaptación de los aseos de los locales comerciales a las normas de accesibilidad, cuando se den simultáneamente las siguientes condiciones:

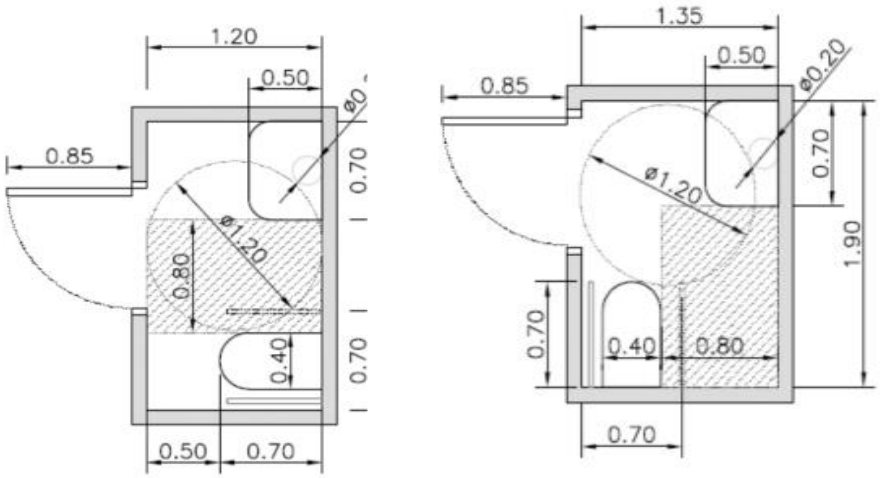
   - Comercios de menos de 100 metros cuadrados de superficie útil.
   - No exija ni sea precisa la estancia o permanencia prolongada de los clientes.
   - No sea necesaria la realización de obras, o éstas no afecten a los aseos.
   - No exista cambio de uso según el Código Técnico de la Edificación.

3. Salvo que se trate de comercios donde se vendan alimentos o exista obrador donde se manipulen alimentos, en los locales de superficie útil igual o inferior a 40 m2, podrá prescindirse del vestíbulo previo de acceso a los servicios higiénicos de uso privado, restringido o de uso exclusivo de los trabajadores. En este caso, y como medida compensatoria, se dispondrá en la puerta de acceso al servicio higiénico algún dispositivo o sistema de cierre autónomo de ésta.

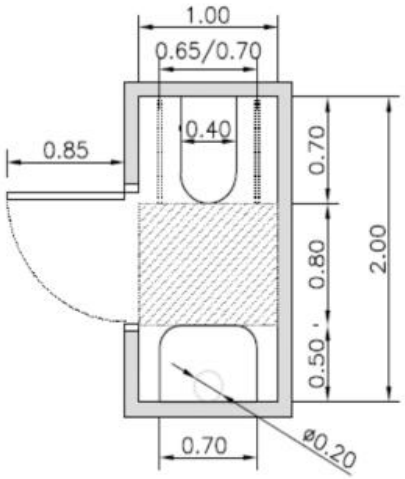
4. Sin perjuicio de otras soluciones puntuales de flexibilización, aplicables en caso de imposibilidad, técnica, económica o urbanística, de cumplir los requisitos de la normativa vigente en materia de accesibilidad, en los locales destinados a servicios higiénicos de uso privado, según se han definido en el artículo anterior, podrán aplicarse, con carácter general, los siguientes criterios dimensionales de flexibilización:

   a) Locales de superficie útil superior a 20 m2 y hasta 40 m2:

      i) Primer criterio de flexibilización, referente a la utilización del espacio bajo lavabo accesible sin pedestal como espacio de maniobra libre de obstáculos: Las características del lavabo serán las que define el CTE-SUA como lavabo accesible (espacio libre inferior 0,70m y profundidad 0,50m y la altura de su cara superior 85cm), pudiendo aprovechar la totalidad del espacio bajo lavabo salvo un círculo de Ø0,20m situado en su eje y tangente al paramento donde se sitúa.
      ii) Segundo criterio de flexibilización: podrá autorizarse servicios higiénicos en los que el espacio de maniobra libre de obstáculos se reduzca a Ø1,20m.



b) Locales de Superficie útil igual o inferior a 20 m2: En los locales de dimensión igual o inferior a 20m2 de superficie útil se cumplimentará la dotación mínima higiénico sanitaria atendiendo a las instrucciones del Servicio de Sanidad Municipal, atendiendo a las dimensiones descritas en el gráfico siguiente y, en cualquier caso, disponiendo una barra vertical de sujeción y apoyo junto al inodoro que facilitará su uso a personas con discapacidad física o edad avanzada para sentarse y levantarse.



En todo caso, los gráficos explicativos de cada caso deben considerarse esquemas orientativos para aplicación de la norma, no configuraciones obligatorias a reproducir.

5. La inviabilidad de cumplir con la normativa de aplicación, en cualquiera de los cuatro casos que se relacionan a continuación, deberá justificarse en la documentación técnica de proyecto.

Artículo 5.115.- Aseos en usos hoteleros y análogos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 5.116.- Aseos en oficinas.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

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

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

Sección sexta: Obras de mejora para la accesibilidad de los edificios existentes en suelo urbano

Artículo 5.117.- Obras admitidas.

1. De conformidad con lo indicado en la vigente legislación estatal y autonómica relativa a Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la edificación y en los espacios públicos, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público pertenecientes a la red secundaria de dotaciones públicas que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente ninguna otra solución, siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres (privados o públicos), dotaciones y demás elementos del dominio público, y siempre que no se afecte a las condiciones de ventilación, soleamiento y vistas de las edificaciones vecinas.

2. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 37 bis, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad valenciana, las soluciones que no puedan resolverse dentro de las normas municipales podrán autorizarse, en régimen de excepcionalidad urbanística y de forma temporal, no computando a efectos de aplicar las determinaciones de planeamiento que puedan impedir su implantación, sea en relación con el volumen edificable o con las distancias mínimas a la vía pública, a linderos, a otras edificaciones o al resto de alineaciones.
3. Tanto la imposibilidad técnica como la económica deberán ser consideradas por los servicios municipales competentes, pudiendo constituirse una comisión técnica que valore el caso si se considerara conveniente. De cualquier manera, la imposibilidad económica quedará acreditada siempre que el coste de la solución técnicamente posible sin ocupar espacios públicos supere en un 100% -es decir, duplique- el coste de las obras que implicaría la solución que sí los ocupara.

4. Lo indicado en esta Modificación se plasmará legalmente mediante una autorización, cesión de uso o concesión administrativa directa por parte de la Administración, según sea el caso, a favor de la persona física o jurídica que realice la propuesta, sobre la superficie estricta que ocupará la instalación y hasta que decaiga o desaparezca el título, las condiciones o las circunstancias que legitimen su ocupación.

No obstante, si la instalación implicara la modificación de alineaciones de manera definitiva, ésta se incorporará en la siguiente revisión de la ordenación pormenorizada que se realice en la zona, desafectándose, en ese momento, los terrenos ocupados y debiendo realizarse las operaciones patrimoniales correspondientes, finalizando la concesión.

5. Cuando las obras de adaptación en materia de accesibilidad afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento.

6. En conjuntos históricos, entornos de BIC y núcleos históricos tradicionales, estas medidas serán compatibles con lo establecido en el art. 39 de la Ley 4/1998 GV, de 11 de junio, del Patrimonio cultural valenciano y art. 8 del Decreto 62/2011 GV, de 20 de mayo, por el que se regula el procedimiento y declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, o bien, en su caso, con la normativa vigente en cada momento. En concreto:

   a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.
   b) No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.
   c) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos. En lo que respecta a los inmuebles regulará, con carácter limitativo, el establecimiento o la instalación de accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica.
   d) El Plan dispondrá que toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

7. En las zonas afectadas por riesgos de inundación se cumplirá lo indicado en el art. 20 de PATRICOVA, o bien, en su caso, en la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Entre otras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

   a) En cuanto a la instalación, los motores, equipos e instalaciones del ascensor, no se proyectarán bajo rasante, a excepción de los mecanismos estrictamente necesarios para la funcionalidad de la instalación de supresión de barreras arquitectónicas, a los efectos de acceso a nivel de rasante de la planta baja.

b) En cuanto a las cimentaciones, estructuras y cerramientos del ascensor, según el anexo I.B.5 de la normativa de PATRICOVA, o bien, en su caso, la norma que lo sustituya, deberán calcularse para soportar la presión y subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno.

CAPITULO QUINTO: Medidas para mejora de la sostenibilidad en la edificación

Sección primera: Mejora de la eficiencia energética de los edificios existentes en suelo urbano

Artículo 5.118.- Ámbito de aplicación

Esta disposición afecta a las edificaciones existentes en suelo urbano.

Artículo 5.119.- Consideraciones.

3. De conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en materia de eficiencia energética de los edificios, existe la posibilidad de ocupar espacios libres o de dominio público, así como espacios comunes de uso privativo en parcelas privadas, en la superficie necesaria para la realización de obras que consigan reducir la demanda energética anual de calefacción o refrigeración de un edificio al menos en un 30 por ciento. Dichas obras podrán consistir en:

   1º.- La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o bien el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
   2º.- La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
   3º.- La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
   4º.- La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

4. Las soluciones planteadas no afectarán al correcto funcionamiento de los espacios en el que se instalen, debiendo quedar garantizado el acceso a los vehículos de emergencia y la restitución de los servicios públicos que pudieran verse afectados. En ningún caso la autorización podrá derivar en deterioro significativo de la calidad urbana de los espacios públicos y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por los mismos.

5. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 37 bis, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la

Comunidad valenciana, las soluciones que no puedan resolverse dentro de las normas municipales podrán autorizarse, en régimen de excepcionalidad urbanística y de forma temporal, no computando a efectos de aplicar las determinaciones de planeamiento que puedan impedir su implantación, sea en relación con el volumen edificable o con las distancias mínimas a la vía pública, a linderos, a otras edificaciones o al resto de alineaciones.

6. Tanto la imposibilidad técnica como la económica deberán ser consideradas por los servicios municipales competentes, pudiendo constituirse una comisión técnica que valore el caso si se considerara conveniente. De cualquier manera, la imposibilidad económica quedará acreditada siempre que el coste de la solución técnicamente posible sin ocupar espacios públicos supere en un 100% -es decir, duplique- el coste de las obras que implicaría la solución que sí los ocupara.

7. Lo indicado en esta Modificación se plasmará legalmente mediante una autorización, cesión de uso o concesión administrativa directa por parte de la Administración, según sea el caso, favor de la Comunidad de propietarios que realice la propuesta, sobre la superficie estricta que ocupará la instalación y hasta que decaiga o desaparezca el título, las condiciones o las circunstancias que legitimen su ocupación.

   No obstante, si la instalación implicara la modificación de alineaciones de manera definitiva, ésta se incorporará en la siguiente revisión de la ordenación pormenorizada que se realice en la zona, desafectándose, en ese momento, los terrenos ocupados y debiendo realizarse las operaciones patrimoniales que correspondan, finalizando la concesión.

8. Tal y como se establece en el apartado 6 del artículo 24 de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando estas obras afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, " *se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.*"

9. En conjuntos históricos, entornos de BIC y núcleos históricos tradicionales, estas medidas serán compatibles con lo establecido en el art. 39 de la LPCV y art. 8 del D62/2011, en concreto:

   a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.
   b) No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.

c) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos. En lo que respecta a los inmuebles regulará, con carácter limitativo, el establecimiento o la instalación de accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica.
d) El Plan dispondrá que toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

Sección segunda: Instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar.

Artículo 5.120.- Ámbito de aplicación

Lo dispuesto en esta sección pretende permitir la implantación de cualquier sistema de aprovechamiento de energía solar, bien de manera global en el conjunto del edificio o bien de manera individual en las viviendas, y se aplica a los siguientes casos:

a) Edificaciones existentes o de nueva planta localizadas en suelo urbano y que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
b) Edificaciones existentes o de nueva planta localizadas en suelo urbanizable y no urbanizable que estén legalmente implantadas.

Artículo 5.121.- Condiciones generales de implantación.

Sin perjuicio de las condiciones y criterios reguladores para la implantación de instalaciones de aprovechamiento de energía solar que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza municipal, para autorizar dichas instalaciones en cualquier edificio y ubicación se deberán justificar las siguientes condiciones:

a) La superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades energéticas y a la configuración del propio edificio. Los volúmenes ocupados no computarán a efectos de edificabilidad o de distancias mínimas, sea a linderos, a otras edificaciones, a la vía pública o a otras alineaciones.
b) Los acabados exteriores conservarán la coherencia estética del edificio y se integrarán en el entorno, de tal forma que se genere el menor impacto visual posible.
c) En todo caso, las intervenciones no podrán menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad.
d) Se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección administrativa.

Artículo 5.122.- Ubicación de las instalaciones.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal y autonómica vigente en materia de transición energética y protección de los consumidores y de condiciones del autoconsumo de energía eléctrica, así como aquellas relativas a la implantación de instalaciones de aprovechamiento de energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, será posible implantar instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo mediante captadores solares térmicos o paneles fotovoltaicos, bien sea para el calentamiento de fluidos (ACS o calefacción) o para la producción de electricidad con uso vinculado a edificaciones o espacios públicos, cuando reúnan los requisitos exigidos en la reglamentación de rango superior (técnica o urbanística) y no se impida expresamente su instalación.

2. Estas instalaciones podrán localizarse en las propias edificaciones, en construcciones auxiliares asociadas a las mismas y en espacios anexos de uso privativo, siempre que cuenten con la autorización administrativa o el título habilitante correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

   I. **En las propias edificaciones,** podrán emplazarse:

      a) Sobre **las cubiertas planas** de las edificaciones, bajo las siguientes condiciones:

         - Si su altura no supera 1,00 m desde la cota de pavimento de la misma, siempre y cuando estén retranqueados de línea de fachada, al menos, el equivalente a su altura. Este retranqueo no se aplicará si el antepecho de la cubierta es totalmente opaco.
         - Si los paneles superan la altura de 1,00 m, respetarán una distancia desde el plano de fachada al menos igual a su altura máxima y, en todo caso, no podrán superar los 2,00 m de altura, medida sobre la cota del pavimento de dicha cubierta plana.

      Se podrán colocar, asimismo, en edificaciones localizadas en los patios de manzana, sean éstos abiertos o cerrados, siempre y cuando se sitúen, como mínimo, a 4,00 m de la fachada trasera de las edificaciones que conforman el patio, salvo si la instalación fuera coplanaria a ella, en cuyo caso la distancia de la instalación hasta las edificaciones más próximas puede reducirse hasta 1 m.

      En zona de edificación abierta -EDA- las instalaciones situadas en cubiertas con visibilidad desde la calle sólo podrán autorizarse si su altura no supera 1,00 m desde la cota de pavimento de dicha cubierta, y siempre y cuando estén retranqueados de la línea de fachada al menos una distancia equivalente a su altura, salvo que el antepecho sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo.

      En este tipo de cubiertas, los captadores solares también podrán estar integrados en el propio pavimento, a modo de suelo flotante, accesible o no, según la

tecnología de captadores. Asimismo, podrán disponerse elementos de protección de vistas desde la vía pública siempre que sean acordes con la regulación del planeamiento urbanístico.

b) Sobre las **cubiertas inclinadas** de las edificaciones, los paneles podrán integrarse en la propia cubierta o adosarse a ella, si son coplanares con sus faldones, bajo las siguientes condiciones:

- En los faldones recayentes a las fachadas delanteras, así como en aquellos faldones visibles desde vía pública, la instalación deberá ser obligatoriamente coplanar con los mismos, mientras que en los faldones recayentes a las fachadas traseras no visibles desde la vía pública podrán sobresalir un máximo de 50 cm respecto del plano del faldón de la cubierta.
- En el caso del faldón de fachada trasera, se podrá solicitar una orientación de los paneles con una pendiente mayor para obtener un mayor rendimiento energético del sistema, para lo cual se deberán disponer obligatoriamente elementos de protección de vistas desde la vía pública. Estos elementos, por lo general diáfanos, permitirán ocultar la vista directa de las instalaciones y deberán ser acordes con la regulación del planeamiento urbanístico.

Se podrán colocar, asimismo, en las edificaciones situadas en los patios de manzana, sean éstos abiertos o cerrados, siempre y cuando se sitúen a 4,00 m de la fachada trasera de las edificaciones que conforman el patio, salvo si la instalación es coplanar a ella, en cuyo caso la distancia de la instalación hasta las edificaciones puede llegar hasta 1 m.

En este tipo de cubiertas podrán disponerse elementos de protección de vistas desde la vía pública siempre que sean acordes con la regulación del planeamiento urbanístico.

c) En las **fachadas** de los edificios se admite la integración de los sistemas de captación solar y sus instalaciones siempre que sigan la alineación de fachada, se coloquen de forma coplanaria con la misma y se cumplan el resto de condicionantes regulados en el planeamiento urbanístico. En todo caso, la instalación será el resultado de una idea compositiva conjunta de toda la fachada, no admitiéndose elementos individuales que no obedezcan a dicha idea salvo que se trate de elementos no visibles desde la vía pública, localizados, por ejemplo, sobre la cubierta de balcones o miradores y, en todo caso, coplanares con dichos elementos.

En las medianeras exteriores que resulten de las diferentes alturas de las edificaciones por aplicación del planeamiento y cuya orientación permita el aprovechamiento de la energía solar, podrán también ubicarse instalaciones de captación siempre y cuando sean coplanarias.

En los casos de integración de la instalación en la fachada, los captadores se dispondrán de forma similar a la composición que resultaría de la colocación de paneles en una fachada ligera, o bien a modo de piezas de revestimiento o aplacado en una fachada ventilada.

En previsión del mantenimiento periódico de las instalaciones en fachada, en el edificio se dispondrán elementos auxiliares específicos para facilitar el acceso y la realización de las operaciones de limpieza y conservación con la seguridad necesaria, tales como puntos de anclaje para plataformas móviles, protecciones para impedir caídas, líneas de vida, etc.

II. En **construcciones auxiliares** se permite la integración e inclusión de sistemas de captación solar para conformar elementos arquitectónicos (pérgolas, celosías, marquesinas, etc.)

III. En **espacio libre de uso privado de parcela** se admite la instalación de sistemas de captación solar. En este caso la superficie ocupada por los captadores no ha de superar el 25% del espacio disponible, ni superar la altura de 1,00 m a partir de la rasante de parcela.

IV. **En solares urbanizados no edificados** podrán instalarse centrales fotovoltaicas con carácter provisional, y siempre que no se haya solicitado licencia de edificación o expedido orden de edificación forzosa, hasta que los solares sean edificados y destinados a los usos previstos en el planeamiento urbanístico.

A efectos urbanísticos, el título habilitante en estos casos será la licencia de obras y usos provisionales, que se expedirá sujeta a las condiciones de temporalidad y renuncia a cualquier indemnización legalmente establecidas, y su otorgamiento no eximirá de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación ni de las consecuencias de su incumplimiento.

En caso de aplicación del régimen de edificación y rehabilitación forzosa en sustitución de la propiedad, el adjudicatario de este régimen deberá elegir entre:

a) Asumir a su cargo los costes e indemnizaciones del desmantelamiento de la central fotovoltaica.
b) Reinstalar la central una vez edificado o rehabilitado el edificio en beneficio de la propiedad, sin perjuicio de las relaciones contractuales que se puedan establecer entre ambos sujetos para el consumo energético del propio edificio.

En solares urbanizados no edificados la superficie ocupada por los captadores no superará el 25% del espacio disponible del solar ni superará la altura de 1,00 m a partir de la rasante de parcela, debiendo retranquearse una distancia mínima de 3 m a todos los lindes.

V. **En suelo no urbanizable**, con carácter general se podrán instalar sistemas de generación para autoconsumo en las edificaciones. Estas instalaciones se diseñarán de manera que queden integradas en la construcción, se limite su visibilidad y produzcan una mínima afección al paisaje.

Artículo 5.123.- Condiciones específicas para actuaciones con posible incidencia patrimonial.

1. Este apartado será de aplicación tanto para edificios protegidos individualmente como para aquellos que se ubiquen en ámbitos de protección patrimonial, dispongan o no de protección.

2. Se contemplan los siguientes supuestos:

I. **Edificios ubicados en ámbitos de protección patrimonial** (entornos de protección de inmuebles declarados BIC, Conjuntos Históricos Protegidos declarados BIC, Núcleos Históricos Tradicionales declarados BRL y entornos de protección de inmuebles declarados BRL)

a) Podrá autorizarse la instalación:

- En cubiertas planas
- En patios interiores de parcela
- En faldones de cubiertas inclinadas no recayentes a espacios públicos
- En faldones de cubiertas inclinadas recayentes a espacios públicos, de forma excepcional, de conformidad con lo dispuesto en el punto siguiente y aportando un estudio de visuales que garantice la no percepción de los mismos desde dichos espacios.

b) Con carácter general, no se admitirán instalaciones de energía solar en fachadas, medianeras y faldones de cubiertas inclinadas recayentes a un espacio público. De este modo:

- En el caso de cubiertas inclinadas de edificaciones principales recayentes a espacio público únicamente será posible colocar instalaciones en el faldón interior y aportando un estudio de visuales que garantice la no percepción de los mismos.
- En el caso de edificaciones protegidas, además del estudio de visuales se deberá garantizar que la instalación es compatible con la ficha individual del catálogo y con el nivel de protección del bien.

En el caso de ubicarse en ámbitos de protección patrimonial, la autorización de instalaciones para el aprovechamiento de energía solar requerirá dictamen previo y favorable del órgano competente en materia patrimonial.

II. **Edificios protegidos en suelo urbano**

a) Se aplicará lo dispuesto en el apartado anterior para los edificios protegidos.
b) En ningún caso se podrán colocar instalaciones en fachada o cubierta de los edificios cuyo nivel de protección y condiciones de la ficha impliquen la protección material de la cubierta o de la envolvente del edificio objeto de protección.

III. **Edificios protegidos en suelo urbanizable y no urbanizable.**

a) No se admitirán instalaciones de energía solar en fachadas, medianeras y sobrepuestas a los faldones de cubiertas inclinadas perceptibles desde el espacio exterior.

b) Podrá autorizarse la instalación, siempre que no haya afección patrimonial sobre el edifico o el entorno protegido:

- En cubiertas planas, siempre que la instalación sea coplanar.
- En espacio libre de parcela, si no se produce afección sobre el patrimonio protegido.
- En faldones de cubiertas inclinadas, si no son perceptibles desde el espacio exterior.

c) Podrán admitirse instalaciones que no cumplan algunas de las restricciones establecidas si, de acuerdo con las mejores técnicas disponibles en cada momento, se están aplicando soluciones innovadoras que permitan una mejor integración de las instalaciones a efectos patrimoniales, previo dictamen favorable del órgano competente en materia patrimonial.

d) En ningún caso se podrán colocar instalaciones en fachada o cubierta en edificios protegidos cuyo nivel de protección y ficha implique protección material de la cubierta o de la envolvente del edificio objeto de protección.

CAPITULO SEXTO: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos.

Sección Primera. Disposiciones generales.

Artículo 5.124.- Definiciones

1. Se entiende por vehículo todo aparato apto para circular sujeto a la normativa sectorial en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

2. Se entiende por vehículo tipo turismo el así definido en la ordenanza municipal de aparcamiento.

3. Se entiende por vehículo de movilidad personal (VMP) el así definido en la normativa sectorial reguladora de dichos vehículos. De acuerdo con dicha normativa, se distinguen dos tipos:

   a) VMP para transporte personal.
   b) VMP para transporte de mercancías u otros servicios.

4. A los efectos de estas normas, tanto las bicicletas como los VMP para transporte personal tendrán la doble condición de vehículos y enseres. En consecuencia, su guarda podrá realizarse tanto en espacios reservados, dimensionados y dispuestos específicamente para su guarda, constitutivos de plazas de aparcamiento, como en armarios, trasteros o lugares de almacenaje localizados en viviendas, locales o establecimientos que reúnan las dimensiones y características adecuadas para su guarda y que podrán no tener la condición de plaza de aparcamiento ni, por tanto, podrán ser computados como tales.

Artículo 5.125.- Plaza de aparcamiento.

1. A los efectos de estas normas, se considera plaza de aparcamiento el espacio reservado y debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

2. Las plazas de aparcamiento cumplirán, como mínimo y en función del vehículo para el que se reservan, las dimensiones establecidas en la vigente Ordenanza de aparcamientos del ayuntamiento de Valencia.

3. El espacio reservado y debidamente señalizado para bicicletas se entenderá también habilitado para otros vehículos de movilidad personal (VMP), y responderá, a razón de 1/1, a las dimensiones y características establecidas para las mismas

Artículo 5.126.- Localización de las plazas de aparcamiento

1. Salvo que en la norma de zona se determine específicamente otra cosa, las plazas de aparcamiento podrán localizarse:

   A) En espacios no edificados:

      a) En los espacios libres de parcela, sea ésta de titularidad pública o privada, sobre o bajo rasante.
      b) En la vía pública, sobre rasante, en áreas reservadas para ello, según las instrucciones dictadas al respecto por el Servicio municipal competente, y bajo rasante.
      c) En la vía pública y espacios libres públicos, bajo rasante, en las condiciones establecidas en la disposición adicional primera de estas normas.

   B) En espacios edificados:

a) En edificio de uso exclusivo para aparcamiento, sobre o bajo rasante.
b) En edificios de uso residencial o mixto, en planta baja o inferiores a la baja, respetando la compatibilidad de usos establecida en las ordenanzas particulares de la zona o subzona.
c) En edificios y construcciones destinados a usos no residenciales, en cualquier planta sobre o bajo rasante, siempre que se respete la compatibilidad de usos establecida en las ordenanzas particulares de la zona o subzona.
d) En el caso manzanas cerradas de uso dominante residencial, siempre que las plazas de aparcamiento no se localicen sobre la cubierta de los edificios o de cualquier otro tipo de construcciones que se eleven por encima de la rasante.

2. En general, los espacios de aparcamiento para bicicletas se situarán próximos a los principales accesos del inmueble, al nivel de la vía pública o planta baja del edificio y comunicados con dichos accesos mediante itinerarios accesibles, debiendo garantizarse el acceso cómodo y fácil a los mismos desde la red viaria.

   En el caso de edificios de viviendas o alojamiento, si no es posible la ubicación de las plazas de aparcamiento al nivel de la vía pública o planta baja podrán también situarse en las entreplantas de la planta baja, si las ordenanzas particulares de la subzona lo permiten, o bien en las plantas de semisótano o sótano, siempre que el acceso a las mismas se efectúe mediante rampas peatonales accesibles o mediante un ascensor con dimensiones mínimas de cabina de 1’10 metros de anchura y 1’40 metros de profundidad.

   Excepcionalmente Se podrá admitir la ubicación de las reservas de plazas de aparcamiento para bicicletas o VMP en otra parcela o edificio siempre estén situadas a una distancia inferior a 50 m del acceso al mismo y se cumplan el resto de condiciones. En todo caso, dicha vinculación deberá incluirse en la escritura de propiedad de la vivienda o unidad de alojamiento.

Artículo 5.127.- Dotación de plazas de aparcamiento.

1. En general, todos los edificios y locales de nueva construcción, así como las actividades de nueva implantación que se indican en estas normas, dispondrán de plazas de aparcamiento de vehículos conforme a la reserva establecida en la sección segunda del presente Capítulo.

2. Los planes de desarrollo en suelo urbanizable y en suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior deberán garantizar, además, las reservas de aparcamiento público establecidas en la sección tercera del presente Capítulo.

3. Salvo los casos excepcionales que se contemplan en las presentes normas, la dotación de aparcamiento que corresponda reservar a los particulares se materializará en la parcela donde se genera dicha necesidad, no pudiéndose computar para dicha reserva las plazas localizadas en vía pública.

4. El Ayuntamiento podrá admitir una reducción en la dotación establecida de plazas de aparcamiento para turismos, incluso la exención de la misma, cuando el interesado expresamente lo solicite y acredite documentalmente la concurrencia de las circunstancias siguientes:

   A) Podrá aplicarse una reducción en la reserva mínima obligatoria cuando alguna de las siguientes circunstancias, u otras análogas, impida cumplir dicha obligación:

      a) Debido a las condiciones de accesibilidad, determinadas por las características físicas de la red viaria (dimensiones de aceras, carácter peatonal, anchura de viales…)
      b) Cuando factores externos tales como: la localización de la parcela en una zona inundable, la existencia bajo rasante de túneles, cámaras subterráneas o instalaciones de interés público en uso, la existencia de servidumbres o afecciones legales, la existencia de restos arqueológicos u otros condicionantes físicos debidamente justificados, impidan la excavación de uno o de los dos sótanos.
      c) Cuando, destinadas a aparcamiento la totalidad de las plantas de semisótano y primer sótano o, en caso de no disponerse semisótano, en las plantas de primer y segundo sótano, al descontar el espacio destinado a escaleras, ascensores, y cuartos de instalaciones y locales exigibles por la normativa técnica, la reserva así efectuada no alcance la dotación mínima.
      d) Cuando, debido a las características del local y con la mejor distribución posible, la superficie efectiva que pueda ser destinada a plazas de aparcamiento no alcance el 40% de la superficie útil total del garaje. En estos casos, la reserva de aparcamiento se limitará al número de plazas que quepan de forma efectiva en las plantas de semisótano y primer sótano o bien, en caso de no disponerse semisótano, en las plantas de primer y segundo sótano.
      e) De forma excepcional, en casos de especial dificultad técnica podrá minorarse la dotación a la capacidad de un solo nivel. En este caso, ese único nivel, ocupará la totalidad de la parcela, o el máximo permitido por el planeamiento o que se pueda utilizar en base a las circunstancias propias de la parcela.
         Si la especial dificultad técnica tiene su razón en la escasa profundidad del nivel freático, para admitir esta reducción se debe acreditar, mediante un ensayo geotécnico realizado en el interior de la parcela, que el nivel freático, medido desde la cota de referencia de la acera, se sitúa a una profundidad máxima de -4’00 metros, admitiéndose en algún punto, una variación sobre dicha cota de hasta un metro por debajo de ella, debido a la oscilación normal del nivel freático, que se puede producir sobre el terreno.

      En estos casos, la reducción resultará de las posibilidades materiales que se den para albergar la máxima reserva de aparcamiento posible.

   B) Podrá eximirse completamente de la reserva:

      a) Cuando la parcela tenga una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros.

b) Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, cuando la reserva obligatoria para los usos pretendidos, incluso tras la reducción que proceda aplicar, resulte en una dotación mínima de 4 plazas o inferior.
c) Cuando sea imposible resolver el acceso al local mediante rampa.
d) Cuando se trate de inmuebles protegidos o de edificios existentes en ámbitos protegidos que no van a ser objeto de derribo.
e) Cuando las normas particulares de la zona así lo establezcan.
f) Cuando se trate de reformar o habilitar viviendas, aumentar su número o implantar nuevas actividades en edificios existentes que no dispongan de reserva de plazas de aparcamiento para las viviendas o locales de que se trate.

5. El Ayuntamiento podrá admitir una reducción en la dotación establecida de plazas de aparcamiento para bicicletas y VMP cuando el interesado expresamente lo solicite y acredite documentalmente la concurrencia de las circunstancias siguientes:

A) El ayuntamiento podrá admitir la ubicación de la reserva de aparcamiento en plantas distintas de la baja si se justifica la falta del espacio necesario para ubicar la reserva en el nivel de la vía pública o en la planta baja del edificio, una vez atendidos los usos e instalaciones que la normativa técnica, el planeamiento urbanístico u otras circunstancias de orden legal, obliguen a disponer en planta baja.

En el caso de que dichas plazas deban situarse en plantas de semisótano, sótano o piso, se podrá acceder a ellas mediante rampas peatonales accesibles o, en último caso, mediante ascensor con cabina de dimensiones suficientes para bicicletas, considerando como tal aquel cuya cabina disponga, como mínimo, de 1’10 m de anchura por 1’40 m de profundidad.

B) Podrá eximirse completamente de la reserva:

a) Si en la parcela se dispone una única vivienda
b) Si la parcela tiene un frente de fachada inferior a 8 metros
c) Si en la parcela no es posible inscribir un círculo de 8 metros de diámetro
d) Si la parcela dispone de una superficie inferior a 200 m²

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

6. Todas las plazas de aparcamiento que se habiliten en el ámbito de la parcela, en el espacio libre de la misma o en el interior del edificio, serán computables a efectos del cumplimiento de la dotación obligatoria siempre que se ajusten a lo establecido en estas normas y al resto de normativa de aplicación. No obstante, las plazas para bicicletas o VMP que se dispongan en el interior de recintos cerrados y compartimentados para uso de un solo propietario o vehículo no computarán a efectos de cumplimiento de la dotación mínima obligatoria.

7. A los efectos de lo establecido en la legislación vigente en materia de movilidad, no se considera justificación suficiente para la redacción de un Estudio de Detalle que su única

finalidad sea amparar la insuficiencia de espacio en planta baja para albergar plazas de aparcamiento para bicicletas.

Artículo 5.128.- Cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento.

1. En general, el cumplimiento de la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento será independiente de la existente en garajes privados comerciales y estacionamientos públicos.

2. Las plazas de aparcamiento para bicicletas localizadas en plantas de piso o sótano no computarán a efectos del estándar mínimo exigido, salvo que justifique la falta de espacio necesaria para ubicar la reserva en el nivel de la vía pública o en la planta baja del edificio.

3. Cuando la reserva mínima de plazas de aparcamiento para bicicletas se calcule sobre la reserva mínima teórica de plazas para turismo, no se descontarán las reducciones aplicables a éstas, si fuere el caso, aplicándose, si procediera, la reducción propia establecida para la reserva de plazas para bicicletas o VMP en el artículo correspondiente de estas normas.

Artículo 5.129.- Condiciones funcionales de los aparcamientos

1. Las condiciones funcionales y dimensionales de los aparcamientos se sujetarán a lo establecido en la ordenanza de aparcamientos del ayuntamiento de Valencia, atendiendo al uso dominante del edificio.

2. Las características y condiciones funcionales y dimensionales de los aparcamientos y de las zonas de aparcamiento en vía pública en los que existan plazas reservadas para vehículos adaptados, o que sirvan a personas con movilidad reducida, serán las establecidas al efecto en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, el Código Técnico de la Edificación y cualquier otra norma de obligado cumplimiento que establezca regulaciones en esta materia.

3. Las características de los espacios de circulación y de las plazas de aparcamiento para bicicletas serán las establecidas en el artículo 8 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana o norma que la sustituya.

Artículo 5.130.- Condiciones funcionales de las plazas reservadas para carga y descarga.

1. Son plazas para carga y descarga las reservadas, sea de forma temporal o permanente, al estacionamiento de vehículos durante el tiempo estrictamente necesario para la realización de labores de trasiego de personas, de enseres o de cualquier género de productos.

2. Las áreas reservadas para carga y descarga reunirán las siguientes condiciones:

   a) Contemplarán la superficie de estacionamiento propiamente dicha y las bandas libres de maniobra que constituyen la unidad operativa de carga y descarga.
   b) La dimensión de las plazas de carga y descarga respetará los mínimos establecidos en la Ordenanza de aparcamiento del ayuntamiento de Valencia.
   c) Las dimensiones de las bandas libres de maniobra responderán al tipo de vehículo al que se destine la plaza.

3. Son muelles de carga y descarga los equipamientos industriales diseñados específicamente para facilitar el trasiego de materiales entre los espacios o construcciones de almacenamiento y los vehículos de transporte de mercancías.

4. Los muelles de carga y descarga reunirán las siguientes condiciones:

   a) Su disposición contemplará la superficie de estacionamiento propiamente dicha y las zonas de aproximación y maniobra que constituyen la unidad operativa de carga y descarga.
   b) La dimensión de las plazas de estacionamiento vinculadas a muelles de carga y descarga respetará los mínimos establecidos en la Ordenanza de aparcamiento del ayuntamiento de Valencia.
   c) Las dimensiones de las zonas de aproximación y maniobra serán las establecidas en la normativa técnica de prevención correspondiente, en función del tipo de vehículo para el que se diseñe el muelle. En todo caso, la distancia entre muelles consecutivos no será inferior a 3’70 metros, medidos entre los ejes de las plazas. Asimismo, se respetará una distancia mínima de 2’40 metros entre el eje de la plaza de estacionamiento y cualquier obstáculo fijo lateral a la misma y se mantendrá libre un espacio de maniobra delante del muelle que, como mínimo, dispondrá de 30 metros de longitud y mantendrá la anchura del área de maniobra exigida a la plaza de estacionamiento localizada frente al muelle de carga.

Artículo 5.131.- Condiciones de implantación de los aparcamientos en suelo público.

1. Se permite el uso de aparcamiento privado e instalaciones anexas en el subsuelo de las parcelas de titularidad pública calificadas por el planeamiento como dotacional público (viario, zonas verdes y equipamientos) siempre y cuando su implantación no provoque una merma sustancial de la calidad y funcionalidad de la correspondiente dotación pública.

2. No se admitirán aparcamientos privados en subsuelo público si se afecta a:

   a) La Red Viaria, las Infraestructuras de Transporte y las Infraestructuras Básicas y de Servicios que formen parte de la Red Primaria de la ciudad, salvo que se justifique que no se impide ni menoscaba el uso principal de la correspondiente dotación pública.

b) El subsuelo de Monumentos, Jardines y Sitios Históricos incluidos en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad o en el Inventario del Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, así como en entorno de protección de los mismos siempre que la Declaración de Bien de Interés Cultural o el Plan Especial de Protección del entorno incluyan expresamente el subsuelo dentro de dicho entorno.
c) El subsuelo y el entorno de las especies arbóreas incluidas como árboles monumentales en el Catálogo de la Comunidad Valenciana.
d) En las Áreas de Vigilancia Arqueológica, cuando la propuesta afecte directamente a bienes objeto de protección.

3. El uso de aparcamiento en subsuelo será independiente del uso urbanístico previsto en la superficie y vuelo, no pudiendo menoscabarlo. En el caso de que se trate de zonas verdes públicas se garantizará el cumplimiento de las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en la legislación urbanística vigente, en especial en lo relativo al mantenimiento de las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50% de su superficie. Asimismo, se establecerá el nivel de la cota del subsuelo a partir de la cual se produzca la desafectación que permita el relleno de una capa de tierra vegetal suficiente para garantizar la viabilidad de la plantación de arbolado.

4. Las formas en las que podrá implantarse el uso de aparcamiento privado afectando al subsuelo público son las siguientes:

A) Concesión directa:

Cuando se trate de cumplir las previsiones de planeamiento relativas a plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, se podrá otorgar concesión administrativa del uso del subsuelo público colindante con la edificación, sin necesidad de licitación y de forma directa, al promotor titular de la licencia de obras, por el plazo máximo que corresponda según la legislación patrimonial vigente en cada caso, siempre que no afecta a obras y servicios públicos existentes o previstos en Planes y Programas. Esta concesión, con carácter general, se otorgará en una superficie máxima que se deberá ubicar dentro de una línea equidistante a la de la fachada a vía pública del edificio, de 20 metros de anchura, siempre y cuando los viales a los que recae el edificio dispongan de más de 40 metros, el límite máximo será hasta el eje del vial.

Si el edificio recae a varias calles y en alguna de ellas no se utiliza la superficie generada por el caso general anterior, se podrá compensar en otro vial al que recaiga el edificio, que disponga de más de 40 metros de anchura, hasta llegar a la superficie total que supondría la equidistancia a 20 metros de la línea de sus fachadas recayentes a viales.

La Corporación aprobará un pliego de condiciones generales que regule el otorgamiento de la concesión del subsuelo al promotor titular de la licencia de obras, persiguiendo en todo caso los principios de agilidad de trámites, objetividad e igualdad de trato.

Cuando se trate de parcelas de titularidad privada calificadas por el planeamiento como dotacional público (viario, zonas verdes y equipamientos), se podrá otorgar a su propietario concesión administrativa del uso del subsuelo, sin necesidad de licitación y de forma directa, por el plazo máximo que corresponda según la legislación patrimonial vigente en cada caso, siempre que:

- Su propietario ceda simultáneamente al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, la propiedad de las correspondientes parcelas.
- No afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en planes o programas.

B) Enajenación:

Para el resto de casos, es decir, cuando no se trate de cumplir las previsiones del planeamiento relativas a plazas de garaje vinculadas a edificaciones residenciales o terciarias, será necesaria la presentación, por el particular promotor de la iniciativa, de una propuesta con Modificación Puntual de planeamiento donde se establezca:

- La desafectación del suelo de dominio público y su paso a bien patrimonial de la Administración.
- La concreción de las características funcionales y volumétricas de la propuesta (accesos, funcionalidad viaria, nº de plantas de sótano, cota del nivel a partir de la que se entienda desafectado el subsuelo, incidencia en el uso público del suelo y vuelo, ...etc).
- La justificación de la viabilidad económica de la propuesta y del interés general de la misma.

Una vez tramitado y aprobado este instrumento de planeamiento, el subsuelo se calificará como bien de naturaleza patrimonial, pudiendo procederse por la Administración a su enajenación por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación patrimonial vigente.

Cuando la desafectación se produzca de oficio por la Administración se podrá realizar de forma automática mediante la correspondiente modificación puntual de planeamiento o mediante expediente de alteración expresa de la calificación jurídica del bien.

5. La Corporación aprobará un pliego de condiciones generales que regule el otorgamiento de la concesión del subsuelo al promotor titular de la licencia de obras, persiguiendo en todo caso los principios de agilidad de trámites, objetividad e igualdad de trato.

Sección Segunda: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado

Artículo 5.132.- Dotación de aparcamientos en parcelas y edificios de uso residencial.

En función de su categoría, la reserva mínima de aparcamiento en edificios de uso residencial se establece en:

a) En la categoría Residencial Plurifamiliar (Rpf) se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada unidad de vivienda.
b) En la categoría de Residencial colectivo (Rco) se dispondrá de una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada unidad de alojamiento.
c) En la categoría Residencial Unifamiliar (Run) se exigirá, al menos, una plaza de aparcamiento para turismo, pudiendo eximirse de la reserva de aparcamiento para bicicletas.
d) Para el caso de locales sin uso en edificios residenciales se aplicará a éstos, por analogía, el estándar establecido para locales de usos productivos (1 plaza de turismo/100 m2 de superficie útil o fracción superior a 50 m2, e igual número de plazas para bicicletas o VMP). A estos efectos, podrá considerarse como superficie útil de local el 85% de su superficie construida.

Artículo 5.133.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y locales de uso industrial o almacén.

1. En general se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para turismos por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil destinada a actividad productiva, y de una plaza para turismos por cada 200 metros cuadrados de superficie útil destinada a almacenamiento. La dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas o VMP será la misma que la destinada a turismos.

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

Artículo 5.134.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y locales de uso comercial.

En general, se estará a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del *Consell*, de aprobación del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunidad Valenciana, o norma que lo sustituya. En cualquier caso, salvo que en la nueva regulación se disponga otra cosa, se entenderá que:

a) En el caso de edificios y actividades en edificios de nueva construcción, así como en la implantación ex novo de actividades en parcelas no edificadas, se exigirán las mismas reservas de aparcamiento que en dicha norma se exigen a los edificios existentes.

b) Serán aplicables las exenciones y reducciones previstas en dicha norma para los establecimientos localizados en tramas urbanas consolidadas y las áreas comercialmente saturadas, así como las contempladas en el artículo correspondiente de las presentes normas, si se dan las circunstancias contempladas para ello.

Artículo 5.135.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y establecimientos destinados a alojamiento comunitario (Tcm).

En la categoría de alojamiento comunitario (Tcm) se dispondrá de una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada cinco unidades de habitación.

Artículo 5.136.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y establecimientos de uso hotelero.

1. En general, se estará a lo dispuesto en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del *Consell,* de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, o norma que lo sustituya, entendiendo que dichas reservas, salvo que la norma establezca expresamente otra cosa, lo son para vehículos tipo turismo.

2. Se dispondrá, además, de una plaza de aparcamiento para bicicletas o VMP por cada cinco unidades de uso o alojamiento.

Artículo 5.137.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y locales de oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para bicicletas o VMP por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil de local de oficina.

Artículo 5.138.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y locales destinados a usos recreativos.

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

2. En la categoría Tre.2c se estará a lo que resulte del estudio de movilidad que deberá redactarse en todo caso.

Artículo 5.139.- Excepciones en el cumplimiento de la reserva de aparcamientos en parcelas, edificios y locales de uso terciario.

Excepcionalmente:

a) La reserva de aparcamiento para usos terciarios podrá ocupar parcelas adyacentes a aquella en que se desarrolle la actividad siempre que ambos usos (actividad terciaria y aparcamiento) queden vinculados en el título habilitante municipal.

b) Podrá aplicarse el régimen excepcional de implantación de aparcamientos en suelo público siempre que el aparcamiento quede abierto al uso público general, sin reserva de plazas a usuarios determinados, al menos en el número correspondiente a la dotación mínima obligatoria.

Artículo 5.140.- Dotación de aparcamientos en parcelas y edificios destinados a usos dotacionales

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento para usos dotacionales será la siguiente:

   a) Deportivo: 1 plaza para bicicletas o VMP por cada 50 m² construidos.
   b) Socio-cultural: 1 plaza para bicicletas o VMP por cada 100 m² construidos.
   c) Educativo:

      - En enseñanza primaria o secundaria: 1 plaza para bicicletas por cada 50 m² útiles de superficie destinada a aulas y 1 plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
      - En enseñanza superior o universitaria: 1 plaza para bicicletas por cada 50 m² útiles de superficie destinada a aulas.

   d) Sanitario-asistencial: 1 plaza para turismos por cada 100 m² construidos, más 1 plaza para turismos por cada 5 camas hospitalarias, 1 más por cada 2 salas de consulta y el mismo número de plazas, en total, para bicicletas.
   e) Administrativo-institucional: 1 plaza para bicicletas por cada 100 m² construidos.
   f) Mercado: se aplicarán los estándares establecidos en el artículo 5.135 para usos comerciales.
   g) Viviendas asistenciales: se aplicarán los estándares establecidos en el artículo 5.133 para usos residenciales.
   h) Centros de transporte: Las estaciones de trenes y de autobuses y los intercambiadores dispondrán de emplazamientos seguros específicos para bicicletas en número suficiente a su demanda potencial, calculada para un plazo de 2 años, sin menoscabo de lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.

2. En todo caso, la implantación usos dotacionales, públicos o privados, sea de nueva planta o mediante cambios de uso, requerirá la elaboración de un estudio específico de demanda de plazas de aparcamiento para los diferentes tipos de vehículo y medios de transporte del que podrá resultar una reserva superior.

Artículo 5.141.- Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas en garajes y estacionamientos públicos.

1. En los estacionamientos de acceso público de nueva construcción no vinculados a edificios de viviendas, el espacio destinado a plazas de aparcamiento para bicicletas será, como mínimo, equivalente al 10% de la superficie total de las plazas destinadas a turismos.

2. Si se tratara de estacionamientos sometidos a tarifa, las plazas de aparcamiento para bicicletas se ubicarán lo más inmediatas posible a los puntos de control y la tarifa aplicable será proporcional a la del resto de vehículos en función de la superficie ocupada.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.

Artículo 5.142.- Dotación de plazas de aparcamiento en edificios protegidos

No se exigirá reserva de aparcamiento en las actuaciones sobre edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención.

Artículo 5.143.- Dotación de aparcamiento en vía pública

1. En materia de reserva de espacio para aparcamiento en la vía pública, se estará a las instrucciones que dicte al respecto el Servicio municipal competente en materia de movilidad.

2. En áreas urbanas consolidadas debe reservarse, como mínimo, un área de carga y descarga con capacidad para tres vehículos industriales ligeros por cada 100 metros lineales de estacionamiento.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.

Artículo 5.144.- Dotación de plazas de aparcamiento accesibles

1. En general, la dotación mínima y características de las plazas de aparcamiento accesibles será la establecida al efecto en las disposiciones vigentes sobre la materia. En todo caso, se establece la siguiente reserva mínima:

   a) Usos residenciales: 1 plaza por cada vivienda accesible o unidad de alojamiento accesible.
   b) Otros usos: 1 plaza por cada 100 personas de aforo o fracción, calculando la ocupación según se establece en el Documento Básico de Seguridad ante Incendios del Código Técnico de la Edificación, o norma que la sustituya.

2. Salvo que la reserva establecida para turismos fuera inferior a la establecida para el aparcamiento accesible, se entenderá que la dotación mínima de plazas de aparcamiento accesibles forma parte de la dotación general establecida para vehículos tipo turismo. No obstante, si procediera aplicar la reducción en la reserva obligatoria establecida en estas normas, ésta no se aplicará sobre el número mínimo destinado a plazas accesibles.

Sección Tercera: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 5.145.- Disposiciones generales aplicables al planeamiento de desarrollo en nuevas actuaciones de transformación urbanística

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento que deberán cumplir las distintas actuaciones urbanísticas diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en viario público o en zonas específicas de aparcamiento público, y estará sujeta a los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística, en las disposiciones vigentes de carácter sectorial y en las presentes normas.

2. En el desarrollo de suelo con uso dominante residencial, del conjunto de plazas de estacionamiento previstas en la vía pública se destinará a carga y descarga una plaza de vehículo industrial ligero por cada 5.000 metros cuadrados de edificabilidad.

3. En el desarrollo de suelo con uso dominante terciario comercial, del conjunto de plazas de estacionamiento previstas en la vía pública se destinará a carga y descarga una plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 metros cuadrados de edificabilidad terciaria comercial.

4. En el desarrollo de suelo con uso dominante dotacional o industrial, se estará al resultado del estudio de movilidad que deberá redactarse al efecto.

5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento para vehículos adaptados o que sirvan a personas con movilidad reducida será la establecida al efecto en las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 5.146.- Reservas de aparcamiento aplicables al planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable, las nuevas actuaciones urbanísticas respetarán, como mínimo, las reservas dotacionales obligatorias establecidas en la legislación urbanística y sectorial vigente.

2. Podrá minorarse este estándar, justificadamente, cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, proporcione mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o favorezca un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes planificados con criterios de perspectiva de género. En cualquier caso, las necesidades de desplazamiento de la población afectada deberán quedar satisfechas con otras alternativas de aparcamiento, para medios de transporte no motorizados, o con transporte público.

3. En todo caso:

a) En las actuaciones urbanísticas de uso dominante residencial, la reserva mínima de aparcamiento para bicicletas en parcela privada será, como mínimo, de dos plazas por vivienda.
b) En las actuaciones urbanísticas de uso dominante terciario, industrial o dotacional, se destinará a estacionamiento seguro de bicicletas al menos el 10 % de la superficie reservada a aparcamiento público y privado en cumplimiento de la legislación urbanística.

Artículo 5.147.- Reservas de aparcamiento aplicable al planeamiento urbanístico en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

1. En general, en los ámbitos ordenados mediante planes de reforma interior, en las unidades de ejecución en suelo urbano, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones urbanísticas de renovación o regeneración urbana que afecten a suelo urbano y se encuentren pendientes de desarrollo, se aplicarán los estándares establecidos para el suelo urbanizable en función del uso dominante, siempre que el ámbito de la actuación y el grado de consolidación lo hagan posible.

2. Se entenderá por grado de consolidación la relación entre la superficie de las parcelas edificadas respecto de la superficie total de parcelas edificables en un ámbito determinado, incluyendo en el cálculo las destinadas a equipamientos públicos o a suelo dotacional privado.

3. Estos estándares podrán minorarse, justificadamente, en los siguientes casos:

   a) Cuando el grado de consolidación existente impida cumplir los estándares, aplicando un porcentaje de minoración igual al porcentaje de consolidación por la edificación en el ámbito de ordenación propuesto.
   b) Cuando la superficie correspondiente a dicha disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, proporcione mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o favorezca un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes planificados con criterios de perspectiva de género. En cualquier caso, las necesidades de desplazamiento de la población afectada deberán quedar satisfechas con otras alternativas de aparcamiento, para medios de transporte no motorizados, o con transporte público.

4. Asimismo podrá reducirse dicha reserva, e incluso eximir de ella, en los siguientes casos:

   a) En parcela privada, cuando se dé alguna de las circunstancias recogidas en el artículo correspondiente de las presentes normas.

   b) En suelo público:

      - Cuando los indicadores del área funcional en que se localice la actuación muestren la necesidad de incrementar la superficie de los espacios públicos de relación o estancia.

- Cuando por motivos de regeneración paisajística, de ampliación o mejora de las zonas verdes o espacios libres públicos, o de adaptación de la zona a sistemas de movilidad sostenible, se pretenda la peatonalización del área.
- Cuando se trate de edificios o entornos sujetos a protección cultural, ambiental o paisajística, y lo requiera la preservación de los valores que se pretende conservar.

5. En todo caso:

a) En las actuaciones urbanísticas de uso dominante residencial, la reserva mínima de aparcamiento para bicicletas en parcela privada será, como mínimo, de dos plazas por vivienda.
b) En las actuaciones urbanísticas de uso dominante terciario, industrial o dotacional, se destinará a estacionamiento seguro de bicicletas al menos el 10 % de la superficie reservada a aparcamiento público y privado en cumplimiento de la legislación urbanística.

TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

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

Artículo 6.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6.3.- División en zonas.

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

1. En Suelo Urbano:

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

2. En Suelo Urbanizable Programado:

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

3. En Suelo Urbanizable No Programado:

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

4. En Suelo No Urbanizable:

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

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

GRV	Sistema General de Red Viaria.
GTR	Sistema General de Transporte.
GEL	Sistema General de Espacios Libres.
GEC	Sistema General Educativo-cultural Universitario.
GSP	Sistema General de Servicios Públicos.
GSR	Sistema General de Servicios Urbanos.

GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios.
GFS Sistema General de Defensa y fuerzas de seguridad.
GLT Sistema General del Área Litoral.

CAPITULO SEGUNDO: Calificación del suelo y subzonas de ordenación en suelo urbano.

Artículo 6.4.- Calificación del suelo

1. El régimen de usos y aprovechamientos del suelo queda determinado por su calificación, en virtud del planeamiento que resulte aplicable. De esta forma:

   a) En las áreas ordenadas por planes de desarrollo rige el régimen detallado de usos y las normas de edificación propios del plan que las ordena, que es la norma específica.
   b) En su defecto, el régimen detallado de usos y las normas de edificación serán los que se desarrollan en las ordenanzas particulares establecidas en las presentes normas urbanísticas para cada calificación.

2. Según se define en el artículo 1.3 de las presentes normas, la calificación pormenorizada del suelo, aplicada a una parcela, queda definida por la clasificación del suelo, por el carácter público o privado que le atribuye el Plan, por la localización del mismo en una determinada subzona de ordenación y por el destino específico que se le asigna en los planos de ordenación.

3. En suelo urbano, el régimen detallado de usos y aprovechamientos de las parcelas quedará determinado por aplicación a cada una de sus partes de la ordenanza particular que corresponda en cada caso. En particular:

   a) Tratándose de suelo destinado por el planeamiento a un uso característico residencial, terciario o productivo, el régimen de usos y aprovechamientos será el determinado por aplicación de la ordenanza particular de la subzona que corresponda a su calificación, según se recoge en el presente Título.
   b) Tratándose de suelo destinado por el planeamiento a un uso característico dotacional, el régimen de usos y aprovechamientos será el determinado por aplicación de la ordenanza particular del suelo dotacional correspondiente, según se recoge en el Título IX de las presentes normas.

   En consecuencia, de forma simplificada, la calificación del suelo vendrá determinada por la ordenanza particular que defina su régimen detallado de uso y aprovechamiento.

Artículo 6.5.- Subzonas de ordenación

1. Una subzona de ordenación (o subzona) es el ámbito físico determinado por ciertas especificidades urbanísticas que lo distinguen formal o funcionalmente del resto.

2. Atendiendo al uso del suelo, se diferencian cuatro tipos de subzonas:

   a) Subzonas en suelo de uso dominante residencial
   b) Subzonas en suelo de uso dominante terciario
   c) Subzonas en suelo de uso dominante industrial
   d) Subzonas de actuaciones singulares

3. En suelo de uso dominante residencial se distinguen las siguientes subzonas:

   - Subzona CHP-1: *Ciutat Vella*.
   - Subzona CHP-2: Cabañal.
   - Subzona CHP-3: Poblados de Valencia.

   - Subzona ENS-1. Ensanche.
   - Subzona ENS-2. Ensanche protegido.
   - Subzona ENS-3: Ensanche de poblados.
   - Subzona ENS-4: Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido.

- Subzona EDA-1. Edificación abierta.
- Subzona EDA-2. Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido.

- Subzona UFA-1. Vivienda unifamiliar adosada.
- Subzona UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera.
- Subzona UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada.
- Subzona UFA-4. Vivienda unifamiliar agrupada del tipo “Cases de poble”.
- Subzona UFA-5. Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido.

4. En suelo de uso dominante terciario se distinguen las siguientes subzonas:

- Subzona TER-1. Feria de muestras.
- Subzona TER-2. Terciario de media densidad.
- Subzona TER-3. Enclave terciario.
- Subzona TER-4. Terciario de baja densidad.
- Subzona TER-5. Enclave terciario mixto.
- Subzona TER-6. Terciario en áreas de planeamiento asumido.

5. En suelo de uso dominante industrial se distinguen las siguientes subzonas:

- Subzona IND-1: Enclaves industriales.
- Subzona IND-2: Polígonos industriales.

6. En suelo destinado a actuaciones singulares se distinguen las siguientes subzonas:

- Subzona ASG-1: San Miguel de los Reyes.
- Subzona ASG-2: Paseo marítimo.
- Subzona ASG-3: Ciudad de las Ciencias.
- Subzona ASG-4: Ciudad sanitaria La Fe.
- Subzona ASG-5: Marina Real.
- Subzona ASG-6: Campus de la Universidad Politécnica de Valencia.
- Subzona ASG-7: Campus de los Naranjos de la Universidad de Valencia
- Subzona ASG-8: Jardín del Túria

7. La delimitación de las subzonas, el régimen detallado de usos del suelo y las condiciones que afectan a la parcela y a la edificación forma parte de la ordenación pormenorizada del Plan.

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO					
TIPO / USO DOMINANTE	ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN		SUBZONAS DE ORDENACIÓN		ÁREAS
RESIDENCIAL (R)	CHP	Conjunto histórico protegido	CHP-1	Ciutat Vella	
			CHP-2	Cabañal	
			CHP-3	Poblados de Valencia	
	ENS	Ensanche	ENS-1	Ensanche	
			ENS-2	Ensanche protegido	Primer ensanche - área 1
					Primer ensanche - área 2
					Ensanche de Mora
					Área de Ruzafa
					Ensanche de Ruzafa
					Ensanche del Grao
					Ensanche de Quart
					Ensanche de Padre Jofre
					Ensanche de Convento Jerusalén
			ENS-3	Ensanche de poblados	
			ENS-4	Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido	
	EDA	Edificación abierta	EDA-1	Edificación abierta	
			EDA-2	Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido	
	UFA	Vivienda unifamiliar	UFA-1	Vivienda unifamiliar adosada	
			UFA-2	Vivienda unifamiliar en hilera	
			UFA-3	Vivienda unifamiliar aislada	
			UFA-4	Vivienda unifamiliar agrupada tipo *Cases de poble*	
			UFA-5	Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido	
TERCIARIO (T)	TER	Terciario	TER-1	Feria de muestras	
			TER-2	Terciario de media densidad	
			TER-3	Enclave terciario	
			TER-4	Terciario de baja densidad	
			TER-5	Enclave terciario mixto	
			TER-6	Terciario en áreas de planemaiento asumido	
INDUSTRIAL (P)	IND	Industrial	IND-1	Enclaves industriales	
			IND-2	Polígonos industriales	
DOTACIONAL (D)	ASG	Actuaciones singulares	ASG-1	San Miguel de los Reyes	
			ASG-2	Paseo marítimo	
			ASG-3	Ciudad de las Ciencias	
			ASG-4	Ciudad sanitaria La Fe	
			ASG-5	Marina Real	
			ASG-6	Campus de la Universidad Politécnica de Valencia	
			ASG-7	Campus de los Naranjos de la Universidad de Valencia	
			ASG-8	Jardín del Turia	

CAPITULO TERCERO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.

Artículo 6.6.- Definición y ámbito.

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

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

Artículo 6.7.- Uso dominante.

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

Artículo 6.8.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas de conjunto histórico protegido:

a) Subzona CHP-1: *Ciutat Vella*. Su ámbito coincide con el del área de *Ciutat Vella* (recinto amurallado del Conjunto Histórico de Valencia), según se delimita en el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés cultural el conjunto histórico de Valencia.

b) Subzona CHP-2: Cabañal. Su ámbito coincide con el del área del Cabañal, según se delimita en el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés cultural el conjunto histórico de Valencia.

c) Subzona CHP-3: Poblados de Valencia. Corresponde al ámbito histórico reconocido en el planeamiento de los antiguos poblados que fueron anexionados a la ciudad de Valencia en el siglo XIX y que disponen o deben disponer de ordenanza protectora propia.

Artículo 6.9.- Ordenanza particular en las subzonas de conjunto histórico protegido.

En las subzonas de conjunto histórico protegido, el régimen detallado de usos y las normas aplicables a la parcela y la edificación quedan determinados por la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación. De este modo:

a) En los suelos que el Plan destina a un uso característico residencial rigen las ordenanzas particulares de la subzona de conjuntos históricos en que se localicen.

b) En los suelos que el Plan destina a usos característicos terciarios o productivos rigen las ordenanzas particulares de la subzona terciaria o industrial que corresponda a la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación.

c) En los suelos que el Plan destina a usos característicos dotacionales rigen las ordenanzas particulares del suelo dotacional de que se trate, según se establece en el Título IX de las presentes normas.

Artículo 6.10.- Régimen detallado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

   - Comercial secundario (Tco.1 c)
   - Comercial no compatible con la vivienda (Tco.2)
   - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.3)
   - Alojamiento rural (Tho.4)
   - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas o al aire libre, incluso los vinculados a usos hoteleros, en espacios libres de parcela, en patios de manzana o sobre la cubierta de las construcciones en dichos espacios, salvo que la totalidad de la manzana se destine a usos industriales o terciarios.
   - Espectáculos y actividades con animales (Tre.4)
   - Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.5), salvo con carácter provisional.

   b) Productivos (I) de otros usos (U):

   - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
   - Uso logístico (llg)
   - Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.2)
   - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).

   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

   - Abastecimiento (Dab)
   - cementerios (Dce),
   - Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de correos o telecomunicaciones (Din.5).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las condiciones de compatibilidad generales y específicas, establecidas en el título regulador de los usos, y además a las siguientes (sin perjuicio (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

   a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
   Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los usos residenciales y terciarios.

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 usos residenciales y terciarios.

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

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre Se admitirá tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), se permiten salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

e) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo, cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados y con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

g) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

h) Tho.2.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

i) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, respetando las reglas de compatibilidad de usos por gradación en altura.

Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título VII Usos.

j) Tre.- Uso recreativo.
Se admiten en planta baja y planta semisótano. Excepcionalmente, podrá admitirse el uso Tre.3 en planta primera siempre que se encuentre vinculado a un local destinado a un uso terciario en planta baja, por el que se accederá a la planta alta.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

k) D.- Servicios comunitarios.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y, en edificios mixtos, en semisótano y plantas superiores con las limitaciones, en el Título VII Usos, para este tipo de edificios.

l) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

m) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el acceso independiente entre unos y otros usos y el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.11.- Planeamiento de aplicación.

1. En estas subzonas rigen, en general, las determinaciones de los Planes Especiales aprobados para su protección y ordenación o bien, en su caso, los instrumentos de ordenación que los modifiquen o sustituyan. En su defecto, serán de aplicación las condiciones de parcela, volumen, forma, estética y funcionalidad de la edificación que se desarrollan en los apartados siguientes.

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

3. Los objetivos de dichos Planes serán los siguientes:

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

4. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo señalados por el Plan en estas subzonas, y con carácter transitorio hasta la aprobación de sus respectivos Planes Especiales, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se señalan en los artículos siguientes. Estas condiciones son las que se exigen en las áreas de estas subzonas no incluidas en los ámbitos de planeamiento de desarrollo señalados en los planos de ordenación del presente Plan General, salvo lo dispuesto en dichos artículos en relación con el número máximo de plantas, en que se estará a lo establecido en los planos de ordenación del Plan General.

Artículo 6.12.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
   f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas generales al respecto.
   g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

   La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación de la serie C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación de la serie C. Caso de no indicarse ésta, se entenderá que la totalidad de la parcela es edificable.

En la superficie libre de parcela se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización de dicho espacio, con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.
b) El espacio libre de parcela en contacto con la edificación principal que quede finalmente libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 3 metros

3. En lo que respecta a las licencias de parcelación, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, podrá permitirse la segregación parcelaria siempre que la parcela residual que contenga este linde cumpla con todas las otras condiciones requeridas a la parcela edificable.

Artículo 6.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo a la fórmula siguiente:

$$Hc = 4\,'00 + 3'40\ Np$$

Siendo "Hc" la altura de cornisa, expresada en metros, y "Np" el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el número de plantas señalado en los planos de ordenación menos uno). De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	altura de cornisa en metros
2	7,40
3	10,80
4	14,20
5	17,60

2. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en las plantas baja y bajo cubierta, respectivamente.

Los altillos se separarán un mínimo de tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, y no ocuparán más del 50% del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que estarán adscritos. La altura libre del espacio inferior delimitado por el altillo no será inferior a 2'50 metros.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, siempre que éstos no superen el número máximo de plantas permitido por el Plan. El enrase no podrá implicar la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas por el Plan.

4. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las permitidas por el Plan.

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

a) Cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. Dentro del tipo, las cubiertas cumplirán las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, con las siguientes especialidades:

   i) La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 40%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo de las ordenanzas generales de la edificación correspondiente).
   ii) En el caso de que la cubierta inclinada cubra toda o parte de la última planta, Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Desvanes. Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas habitables de la vivienda situada en la última planta, en el desván.

   El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, así como a través de huecos localizados en el faldón de cubierta que no vierta a la alineación exterior, siempre que sean coplanarios con el mismo. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse con la superficie de ventilación e iluminación requeridas para la totalidad de las piezas habitables servidas, incluidas las del desván.

c) Cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras construcciones, vinculadas al uso, mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, con una altura máxima

de 4 m. medidos desde la altura de cornisa del edificio, y que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior o del plano de fachada que contenga cualquier abertura de ventilación o iluminación.

d) Los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas, permitidos por aplicación de las ordenanzas generales de la edificación. A estos elementos no se les exigirá el retiro desde los planos de fachada.

e) Instalaciones centralizadas y particulares tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S, antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que se situarán retranqueados un mínimo de cuatro metros desde la alineación exterior o desde cualquier abertura de ventilación o iluminación, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo. En todo caso, se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural.

   La altura y superficie ocupada por estas instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que por sus características formales y acústicas deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio.

f) Piscinas al aire libre e instalaciones deportivas descubiertas, únicamente sobre la cubierta de la última planta permitida por el Plan y bajo las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales. En el caso de construcciones localizadas en el patio de luces o de manzana, se estará a las condiciones funcionales de la edificación.

6. Sobre la cubierta de los elementos construidos por encima de la altura de cornisa sólo se admitirá la colocación de instalaciones al aire libre que no generen volumen, tales como antenas, pararrayos, conductos de ventilación, chimeneas, aerogeneradores o placas solares. En ningún caso podrán disponerse piscinas, instalaciones deportivas o cualquier otro elemento construido.

7. No se permitirá la construcción de áticos sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea más edificación en altura.

8. No se permite la construcción de semisótanos.

9. Planta baja.

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación respecto de la altura libre de planta en relación con los distintos usos.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

10. Cuerpos y elementos salientes.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 metros, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 9 metros o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

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

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros, tanto si se encuentran libres de edificación, como construidos:

- 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., siempre que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo, siempre que sean sirvientes de entrantes de profundidad no inferior a 1 metro, como prolongación de los mismos.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

En todo caso, el borde del elemento volado no distará menos de 6 metros de cualquier cuerpo construido a su misma altura, incluidos los elementos volados pisables y los cuerpos volados.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior . Se permite únicamente los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

11. Los cuerpos salientes sólo podrán situarse en planta segunda y superiores.

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

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

Artículo 6.14.- Condiciones funcionales de la edificación.

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

2. Se permiten piscinas y pistas deportivas en los espacios libres de parcela y en las cubiertas de las edificaciones localizadas en los patios de luces o de manzana, siempre que dichos espacios pueda inscribirse un círculo de al menos 50 metros de diámetro y se cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Artículo 6.15.- Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

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

3. Salvo en el caso de canalones de evacuación de aguas pluviales procedentes de las cubiertas inclinadas, que podrán quedar visibles siempre que sean de fundición, cobre, chapa metálica o material de aspecto similar, las instalaciones que deban disponerse en la fachada a vía pública, zona verde pública o espacio libre público contarán con dispositivos y medidas de ocultación o mimetización que las hagan imperceptibles a la vista. No se permite que las instalaciones de refrigeración, climatización, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares sobresalgan del plano de la fachada a vía pública, zonas verdes o espacios libres públicos. Excepcionalmente, podrán colocarse sobre la losa de los balcones, siempre que queden ocultos por pretiles o barandillas suficientemente opacas.

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

5. No se permiten retranqueos en planta baja respecto de la alineación exterior. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento, comercios y demás establecimientos que se sitúen en planta baja coincidirá con la alineación exterior.

Artículo 6.16.- Dotación de aparcamientos.

1. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo de estas subzonas, en tanto no se aprueben los Planes Especiales que la determinarán, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

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

Sección tercera: Condiciones específicas de cada subzona.

Artículo 6.17.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-1: *Ciutat Vella*

En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de Protección y el Catálogo de protecciones de *Ciutat Vella*, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020, o instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.18.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-2: Cabañal

En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial del *Cabanyal-Canyamelar*, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 24 de mayo de 2023, o instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.19.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-3: Poblados de Valencia.

1. En esta subzona rigen las determinaciones del planeamiento aprobado para su protección y ordenación o bien, en su caso, los instrumentos de ordenación que los modifiquen o sustituyan. En su defecto, serán de aplicación las condiciones generales establecidas en estas normas para la zona.

2. En el poblado de Casas de Bárcena se estará a lo que disponga el Plan Especial de ordenación que deberá aprobarse para ordenación del núcleo. Transitoriamente, se entenderá que el número máximo permitido de plantas es de 2 (PB+I) y se estará al régimen de usos establecido en la norma general de la zona. No podrán otorgarse licencias de nueva planta ni de rehabilitación integral o ampliación de las edificaciones existentes mientras hasta la entrada en vigor del instrumento de ordenación correspondiente.

3. En el pueblo de Carpesa se estará a las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior aprobado en fecha 14/2/1985, que este Plan General asume en su integridad.

CAPITULO CUARTO: Zona de Ensanche.

Sección primera: Ámbito, subzonas y usos.

Artículo 6.20.- Ámbito.

La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación de la serie B Calificación del suelo.

Artículo 6.21.- Uso dominante.

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

Artículo 6.22.- Subzonas.

1. Se diferencian las siguientes subzonas:

   a) Subzona ENS-1. Ensanche. Corresponde a las áreas de expansión moderna de la ciudad que se materializan bajo la tipología de manzana cerrada o abierta y que se indican bajo este acrónimo en el planeamiento.

   b) Subzona ENS-2. Ensanche protegido. Corresponde a las áreas de expansión de la ciudad que tienen su origen en los proyectos de ensanche decimonónicos planificados a finales del siglo XIX y principios del XX.

   c) Subzona ENS-3: Ensanche de poblados. Corresponde a las áreas de expansión de los conjuntos y núcleos históricos de los poblados anexionados a la ciudad de Valencia en el siglo XIX, que reúnen características propias por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

   d) Subzona ENS-4: Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido. Corresponde a aquellos ámbitos cuyo régimen de aprovechamiento y uso del suelo difiere del establecido por estas normas para las subzonas ENS-1, ENS-2 y ENS-3, por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

2. La subzona ENS-2 está constituida por las siguientes áreas:

   a) "Primer ensanche". Corresponde al ámbito del ensanche de Valencia planificado en 1884. Comprende, a su vez, dos áreas:

      a1) Delimitada por las calles: Gran vía Marqués del Túria, calle Alicante, calle de Játiva, calle de Colón, plaza del portal de la mar, calle de Navarro Reverter, plaza de América y avenida del Marqués del Túria, según se define en el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés cultural el conjunto histórico de Valencia.
      a2) Delimitada por las calles: Gran vía Marqués del Túria, calle Almirante Cadarso, calle Pedro III del Grande, calle Luis de Santángel, calle Matías Perelló, calle del Papa Alejandro VI, avenida de Peris y Valero, calle de Filipinas, calle del literato Azorín, calle de cuba, calle de Puerto Rico, calle de Cádiz, calle de Los Centelles, calle de Matías Perelló, calle del pintor Salvador Abril, avenida del Reino y Gran vía Marqués del Túria.

   b) "Ensanche de Mora", que comprende el área delimitada por las calles:, Avda. Jacinto Benavente, Avda. Peris y Valero, Alejandro VI, Matías Perelló, Luis Santángel, Pedro III el Grande, Almirante Cadarso, Gran Vía Marqués del Turia y avenida de Jacinto Benavente.

c) "Área de *Russafa*", en torno al primitivo núcleo. Delimitada por las calles: Gran Vía Germanías, avenida del Reino, Pintor Salvador Abril, Matías Perelló, Los Centelles, Cádiz y Gran Vía Germanías.

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

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

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

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

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

Artículo 6.23.- Ordenanza particular en las subzonas de Ensanche.

En las subzonas de Ensanche, el régimen detallado de usos y las normas aplicables a la parcela y a la edificación quedan determinados por la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación. De este modo:

a) En los suelos que el Plan destina a un uso característico residencial rigen las ordenanzas particulares de la subzona de Ensanche en que se localicen.
b) En los suelos que el Plan destina a usos característicos terciarios o productivos rigen las ordenanzas particulares de la subzona terciaria o industrial que corresponda a la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación.
c) En los suelos que el Plan destina a usos característicos dotacionales rigen las ordenanzas particulares del suelo dotacional de que se trate, según se establece en el Título IX de las presentes normas.

Artículo 6.24.- Régimen detallado de Usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Uso comercial no compatible con la vivienda (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las Grandes vías y el Jardín del Turia.

- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.3).
- Alojamiento rural (Tho.4)
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas o en parcela privada al aire libre, en espacios libres de parcela, en patios de manzana o sobre la cubierta de las construcciones en dichos espacios, incluso los vinculados a usos hoteleros, salvo que presten fachada a vía pública o toda la manzana se destine a usos industriales o terciarios.
- Espectáculos y actividades con animales (Tre.4)
- Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.5), salvo con carácter provisional.

b) Usos productivos (I) y otros usos (U):

- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
- Uso logístico (llg)
- Almacén no compatible con la vivienda (Alm.2)
- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2), si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

c) Servicios comunitarios (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Abastecimiento (Dab)
- Cementerios (Dce),
- Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las condiciones de compatibilidad generales y específicas, establecidas en el título regulador de los usos, y además a las siguientes (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja 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.

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.

c) Par.1c y d.- Aparcamientos para vehículos particulares.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre, en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), se permiten salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías.
Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Excepcionalmente, en edificios construidos antes del 28 de diciembre de 1988, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a en planta baja, aun cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

La preexistencia de la actividad será acreditada por cualquier medio de prueba aceptado en derecho, siendo suficiente la existencia de documentos justificativos de la propia actividad o, en su defecto, el certificado emitido por el administrador o el presidente de la comunidad de propietarios.

g) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura,

h) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

i) Tho.2.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

j) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto, no pudiendo ubicarse, en ningún caso, en plantas de sótano.

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título VII Usos.

k) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja y planta semisótano. Excepcionalmente, podrá admitirse el uso Tre.3 en planta primera siempre que se encuentre vinculado a un local destinado a un uso terciario en planta baja, por el que se accederá a la planta alta.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

l) D.- Servicios comunitarios.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y, en edificios mixtos con uso residencial, en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas, en el Título VII Usos, para este tipo de edificios.

m) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

n) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.25.- Condiciones de la parcela.

1. En general, 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, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación de la serie C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

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

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

3. En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 6.26.- 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 de la serie C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4{,}80 + 3{,}20\ Np.$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	**altura de cornisa en metros**
2	8,00
3	11'20
4	14'40
5	17'60
6	28'80
7	24'00
8	27'20
9	30'40

2. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en las plantas baja y bajo cubierta, respectivamente.

   Los altillos se separarán un mínimo de tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, y no ocuparán más del 50% del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que estarán adscritos. La altura libre del espacio inferior delimitado por el altillo no será inferior a 2'50 metros.

3. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el uso dominante del edificio no sea el residencial se tomará para el cálculo, como altura de cornisa máxima, la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en la serie C de planos de ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título V: ordenanzas generales de la edificación.

4. Enrase de cornisas.

   Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, o la del ático en su caso, aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, siempre que éstos no superen el número máximo permitido de plantas.

   El enrase no podrá implicar la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados anteriores de este artículo. Excepcionalmente:

   a) En el caso de edificios de uso exclusivo aparcamiento podrá autorizarse un número mayor o menor de alturas, siempre que se cumplan las condiciones de enrase.

   b) Cuando un edificio de nueva planta viniere a construirse sobre un solar situado entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa del ático del edificio de nueva planta podrá enrasarse con la menor de las alturas de cornisa de los edificios

protegidos (o de sus áticos si existieren). Este enrase podrá realizarse aun cuando ello implique la construcción de una planta más (como máximo) que las señaladas en los planos de ordenación de la serie C para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión de la porción del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros.

5. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en los planos de ordenación de la serie C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta subzona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en la serie C de los planos de ordenación, siempre y cuando no fuere de aplicación lo dispuesto en relación con el enrase de cornisas.

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

a) Se autoriza la construcción de áticos, excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada coincidentes con la alineación exterior del edificio, recayentes a vial, zona verde o espacio libre públicos.

La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

En el espacio de retranqueo obligatorio adscrito al ático no se permiten chimeneas, conductos de ventilación ni cualquier otro elemento constructivo o estructural del edificio o del propio ático.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de la edificación y con las especialidades siguientes:

- La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio o bien, en su caso, sobre la del ático.

- Sólo se permitirá un faldón por cada vertiente del tejado, que se realizará mediante un único plano de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 65%.

- En el caso de que la cubierta inclinada cubra toda o parte de la última planta, los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada sin hueco alguno.

- Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales.

- De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4,00 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático.

- Si no se construyen áticos, los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada en un solo plano y sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

- En el caso de realizarse cubiertas inclinadas sobre los áticos generando un desván, podrá accederse a éste exclusivamente desde el interior del ático, si bien podrá admitirse que ventile e ilumine, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, en cuyo caso, la superficie de ventilación e iluminación de los huecos tendrá en cuenta la totalidad de la superficie de las piezas servidas, incluidas las del desván. No se admitirá la ventilación ni la iluminación de estas piezas a través de huecos practicados en los faldones de cubierta y, en todo caso, se evitará la apariencia externa del desván del ático como una planta más, sea del ático o del edificio.

- No se permitirá la ubicación de piezas habitables en el desván del ático, incluyendo en este concepto los cuartos de baño, espacios de trabajo y aseos.

c) Se permiten Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras construcciones, vinculadas al uso, mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, con una altura máxima de 3’50 m., medidos desde la altura de cornisa del edificio, y situadas a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

d) Los antepechos y elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por las ordenanzas generales de la edificación. A estos elementos no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

e) Piscinas al aire libre e instalaciones deportivas descubiertas, únicamente sobre la cubierta de la última planta permitida por el Plan y bajo las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales. En el caso de construcciones localizadas en el patio de luces o de manzana, se estará a las condiciones funcionales de la edificación.

f) Se permiten las instalaciones centralizadas y particulares tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S, antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que se situarán retranqueadas un mínimo de cuatro metros desde la alineación exterior o cualquier plano de fachada que contenga aberturas de ventilación o iluminación, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario el retranqueo. En todo caso, se

evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural.

La altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio.

7. Sobre la cubierta de las construcciones por encima de la altura de cornisa sólo se admitirá la colocación de instalaciones al aire libre que no generen volumen, tales como antenas, pararrayos, conductos de ventilación, chimeneas, aerogeneradores o placas solares. Por encima de la cornisa del ático solo se permitirá además la construcción de la caseta del ascensor, con una altura máxima de 3,50 m. sobre aquella. En ningún caso podrán disponerse piscinas, instalaciones deportivas o cualquier otro elemento construido.

8. No se permitirá la construcción de áticos sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea más edificación en altura.

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

10. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.
b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación.
c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

11. Construcciones en patio de manzana.

Tanto si se trata de manzanas abiertas como de manzanas cerradas, En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Excepcionalmente, cuando las construcciones en patio de manzana se destinen a local de aparcamientos de uso público o para residentes, podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 metros) que establece el Plan para el destino señalado., e independientemente del número máximo de plantas indicado en los planos de ordenación de la serie C para el patio de manzana.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros, a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia. Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana cerrados en todo su perímetro en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el Plan.

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

a) Los faldones de las cubiertas planas.
b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
c) Las barandillas y antepechos de protección.
d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se previese un tratamiento ajardinado.
e) Los conductos de ventilación o de evacuación de humos, 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.
f) Piscinas e instalaciones deportivas, con las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales. En el caso de construcciones localizadas en el patio de luces o de manzana, se estará a las condiciones funcionales de la edificación.
g) Cualquier otra instalación, sea centralizada o particular, tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S, antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, siempre que se cumpla la normativa acústica. Éstas, en todo caso, se instalarán retranqueadas un mínimo de cuatro metros respecto de cualquier alineación de fachada, sea exterior o interior, y con las mismas condiciones que se han establecido para las que se ubicarían en la planta de cubierta del edificio principal.

12. No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas ni áticos sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

13. Cuerpos y elementos salientes.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo en todo su vuelo, no será obligatorio, que la terraza sea sirviente de entrante.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 metros, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 9 metros o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Terrazas carentes de cerramiento en todo el perímetro del vuelo, con una longitud máxima de vuelo de 1'00 metro, siempre que sean sirvientes de entrantes de profundidad no inferior a 1 metro, como prolongación de los mismos.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. Se permiten únicamente los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos sólo se autorizarán aleros, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

14. 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 recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

15. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 70% de la longitud de la fachada medida en esa planta. De ésta, como máximo el 30% de la longitud de fachada en cada planta podrá ser destinado, en dicha planta, a miradores u otros cuerpos volados.

    Se podrá exceder del porcentaje citado en una o dos plantas localizadas en la misma fachada, en el supuesto de que en dichas plantas se dispongan únicamente balcones y balconadas.

    En las fachadas a patios interiores no se establece limitación en la ocupación de fachada por cuerpos salientes, pero no se permiten miradores, cuerpos volados ni elemento volado alguno que suponga el cerramiento de ningún punto del perímetro del vuelo.

16. Cambios de alturas.

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

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

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

Artículo 6.27.- Condiciones estéticas y funcionales de la edificación.

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

2. Se permiten piscinas y pistas deportivas en los espacios libres de parcela y en las cubiertas de las edificaciones localizadas en los patios de luces o de manzana, siempre que dichos espacios pueda inscribirse un círculo de al menos 50 metros de diámetro y se cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Sección tercera: Condiciones específicas de cada subzona.

Artículo 6.28.- Condiciones específicas de la subzona ENS-1 Ensanche.

1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el Título segundo de estas Normas.

2. Tan sólo se admitirá la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en los planos de ordenación de la serie C en los siguientes casos:

   a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso, la edificación consecuencia del Estudio de Detalle no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada en fachadas exteriores -conforme a la ordenación gráfica del Plano de ordenación de la serie C-, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento).

   b) Cuando el ámbito de Estudio de Detalle esté constituido por chaflanes y siempre que el eje de simetría del ámbito objeto de Estudio de Detalle coincida con el del chaflán, se podrá prever, por encima del ático permitido sobre las plantas señaladas en el Plano de ordenación de la serie C, la construcción de una planta sobreático cuyas fachadas exteriores deberán quedar retiradas 8 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos.

El sobreático no podrá extenderse a más de 4 metros a ambos lados de los quiebros del chaflán. La altura de cornisa máxima del sobreático será de 3,20 metros sobre la del ático. En ningún caso se admitirán sobreáticos en parcelas a las que el Plano de ordenación de la serie C asigne 8 (planta baja más siete y más ático) o más plantas.

3. En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

4. Asimismo deberá justificarse fehacientemente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de soleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

Artículo 6.29.- Condiciones específicas de la subzona ENS-2 Ensanche Protegido.

1. En el ámbito a1) del Primer ensanche, rigen las determinaciones del Plan Especial de Protección del Ensanche del *Pla del Remei-Russafa Nord* (PEP-1), aprobado por resolución del *conseller* de Territorio y Vivienda en fecha 26 de enero de 2005, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

2. En el ámbito a2) del Primer ensanche, así como en el Ensanche de Mora, Área de *Russafa* y Ensanche de *Russafa*, rigen las determinaciones del Plan Especial de Protección del Ensanche *Russafa Sud* - Gran Vía(PEP-2), aprobado por resolución del *conseller* de Territorio y Vivienda en fecha 27 de noviembre de 2006, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

3. En parte del ámbito del Ensanche del Grao rigen las determinaciones del Plan de Reforma Interior y Catálogo del ámbito M-5 Atarazanas-Grao, de Valencia, aprobado por resolución del *conseller* de Territorio y Vivienda en fecha 18 de enero de 2006, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan. En el resto, se estará a las condiciones generales de la zona ENS y a las específicas de la subzona o calificación que corresponda, según se establece en la serie C de los planos de ordenación.

4. Hasta que se aprueben y entren en vigor los instrumentos de ordenación y protección que, en su caso, deban ordenar cada una de las áreas que la componen, en las áreas de esta subzona pendientes de ordenación serán de aplicación las determinaciones generales de las secciones primera y segunda de este capítulo, con las precisiones siguientes:

   a) Como criterio general se tenderá a mantener, o liberar en su caso, los espacios libres interiores de parcela, procurando su regularización geométrica y tipológica.

b) Las condiciones de parcela edificable serán, para las áreas de *Grao, Quart, Padre Jofré y Convento Jerusalén,* de 6 metros como mínimo para cada linde frontal, superficie mínima de 80 metros cuadrados y posibilidad de inscripción de un rectángulo de 6 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) En los áticos, los faldones de las cubiertas inclinadas se realizarán mediante planos inclinados de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 40%, que no podrán ser rebasados en altura por ningún cuerpo de edificación, salvo lo establecido al respecto en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales.

d) En la composición de fachadas recayentes a vía pública se cumplirán las siguientes condiciones:

- La planta baja y la primera planta podrán unirse compositivamente, tendiendo a la distribución simétrica de huecos. Distribución que servirá de pauta para la composición de las plantas superiores. En cualquier caso, la distribución de huecos se realizará según ejes de simetría.
- No se permiten retranqueos en fachada respecto de la alineación exterior, incluida la planta baja.
- El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.
- Se podrá permitir la apertura de huecos en los paramentos verticales exteriores para ventilación de la última planta, incluso de los desvanes, siempre que éstos se sitúen inmediatamente sobre los huecos en fachada de las plantas inferiores, respeten la modulación y composición de las edificaciones tradicionales y no superen las dimensiones de un rectángulo de 80 x 60 centímetros en posición horizontal.

e) No se permite la apertura de huecos de iluminación y ventilación en cubierta.

f) En el caso de edificios de uso exclusivo aparcamiento, las fachadas visibles desde la vía pública deberán ser objeto de un tratamiento acorde con las condiciones estéticas del entorno construido, atendiendo a los condicionantes estéticos establecidos para esta subzona.

5. Cuerpos y elementos salientes

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas. Sólo se autorizarán aquellas que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo y se sitúen por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 metros, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 9 metros o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1’00 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1’00 m.

- Terrazas, carentes de cerramiento en todo el perímetro del vuelo, con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m. siempre que sean sirvientes de entrantes de profundidad no inferior a 1 metro, como prolongación de los mismos.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. Se permiten únicamente los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

e) No se permiten pretiles opacos de obra o de celosía de ladrillo o bloques de hormigón, ni barandillas de vidrio o de plancha metálica, en balcones, balconadas y vuelos de las terrazas. Excepcionalmente podrán permitirse soluciones artísticas que resuelvan estos elementos si se integran adecuadamente en la escena urbana.

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

7. Suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 70% de la longitud de la fachada medida en esa planta. De ésta, como máximo el 30% de la longitud de fachada en cada planta podrá ser destinada, en dicha planta, a miradores u otros cuerpos volados.

   Se podrá exceder del porcentaje citado en una o dos plantas localizadas en la misma fachada en el supuesto de que en dichas plantas se dispongan únicamente balcones y balconadas.

   En las fachadas recayentes a patios interiores o de manzana no se establece limitación en la ocupación de fachada por cuerpos salientes, pero no se admitirán miradores, cuerpos volados ni elemento volado alguno que implique un cerramiento de fachada, cualquiera que sea el material utilizado, en ningún punto del perímetro del vuelo.

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

9. En la composición de las fachadas visibles desde la vía pública primarán los huecos de tipología vertical, las persianas tradicionales enrollables sin guía lateral de tipo alicantino o de tipo mallorquina, en función del estilo decorativo y tipológico del edificio, así como los capialzados decorativos de madera, cerrajería u obra y los vuelos cercados por balaustres o barandillas de materiales férreos con montantes esencialmente verticales, más o menos historiados. Quedan prohibidas las barandillas y antepechos de lámina de cristal o de plancha metálica, impropios de esta zona.

10. Salvo en el caso de canalones de evacuación de aguas pluviales procedentes de las cubiertas inclinadas, que podrán quedar visibles siempre que sean de fundición, cobre, chapa metálica o un material de aspecto similar o pintados con el color dominante en el cerramiento exterior en que se sitúen, las instalaciones que deban disponerse en la fachada a vía pública, zona verde pública o espacio libre público contarán con dispositivos y medidas de ocultación o mimetización que las hagan imperceptibles a la vista. En estas fachadas no se permite que las instalaciones de refrigeración, climatización, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares sobresalgan del plano de la fachada. Excepcionalmente, podrán colocarse sobre la losa de los balcones, siempre que queden ocultos por pretiles o barandillas suficientemente opacas.

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

12. Todas estas determinaciones serán precisadas por los Planes Especiales que se redacten, pudiendo modificar la extensión y niveles de protección de los elementos catalogados que se encuentren en su ámbito, así como incorporar nuevos elementos protegidos.

Artículo 6.30.- Condiciones específicas de la subzona ENS-3: Ensanche de poblados.

En defecto de planeamiento específico, se estará al régimen de usos y a las condiciones de volumen y forma de los edificios establecidas en general para la subzona ENS, con las siguientes particularidades:

1. Intervenciones admisibles.

   Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta siempre que resulten coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y se adopten los patrones morfológicos y formales de las tipologías de referencia que se utilicen.

   En cualquier caso, estas intervenciones deberán adaptarse a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

2. Condiciones de la parcela.

Se considerarán edificables todas las parcelas existentes que sean susceptibles de soportar edificación.

Planteada una segregación parcelaria, las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 90 metros cuadrados.
b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 14 metros, salvo excepciones debidamente justificadas. Estas limitaciones no resultarán de aplicación para el caso de que se pretenda implantar usos de carácter dotacional o residencial comunitario. En ambos supuestos, el proyecto edificatorio procurará el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación, según informe la Comisión Municipal de Patrimonio.

3. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.

La profundidad edificable será la señalada en la documentación gráfica del Plan. Caso de no indicarse, no se podrá rebasar los 12 metros, salvo que las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros, en cuyo caso se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan.

4. Condiciones de volumen y forma de la edificación

4.1 El número máximo de plantas es el previsto en la documentación gráfica del Plan, con una tolerancia posible de una planta menos del máximo permitido.

4.2 La altura de cornisa máxima de la edificación se establece, en función del número de plantas indicado en la documentación gráfica del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4{,}00 + 3{,}45 \times Np$$

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

Se permite el enrase de cornisas, de acuerdo con la norma general.

4.3 Condiciones relativas a la cubierta

a) La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas y la línea de cumbrera deberá disponerse paralela a la alineación de la fachada, a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros, y no podrá rebasar la altura máxima de 2'50 m sobre la altura de cornisa.
b) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no superior al 30%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, sin ningún hueco en su ejecución.
c) En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta del cuerpo inferior podrá ser plana.
d) Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá del plano que define el faldón de cubierta recayente al espacio público, salvo chimeneas, antenas y pararrayos, si bien se intentará que no resulten visibles desde los espacios públicos.
e) Por encima de la altura de cornisa máxima se permiten los elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, como antepechos, barandillas y remates, que deberán ser coherentes con los existentes en edificios catalogados en la subzona de ordenación.
f) Por encima de la altura total máxima solo se admitirán cajas de escaleras y casetas de ascensores que la sobrepasen un máximo de metro y medio, y que deberán situarse a no menos de 6 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.
g) La cubierta se resolverá con teja cerámica curva de color natural y la plana con acabados de rasilla o cerámicos.

4.4 Planta baja.

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja deberá guardar coherencia con la de los inmuebles catalogados que existan en el entorno. En todo caso, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,70 m de la cota de referencia, ni a más de 4,00 m si se trata de edificios de uso dominante residencial.

No se permite las entreplantas.

4.5 Sótanos

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

5. Composición y tratamiento de fachadas

5.1 La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en el entorno próximo.

5.2 Vuelos.

Los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública serán acordes con los de los edificios catalogados del entorno que se tomen de referencia. Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:

a) Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto o pintado.
b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos, con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.
c) Balcones, salvo en la planta primera del edificio, en que se permitirán balconadas que sirvan a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 20 cm. No se permite su acristalamiento.

5.3 Materiales, carpinterías, cerrajería

a) En las fachadas se emplearán revestimientos continuos y lisos, con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Se prohíbe el uso de pinturas plásticas y los acabados de ladrillo visto o cerámico, salvo que se trate de elementos decorativos que tengan su referencia en edificios protegidos de esta subzona de ordenación.
b) Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán preferentemente de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales, se imitará el color y tono de las de madera, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde el espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas y sin guías laterales del tipo alicantino.
c) La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.
d) El diseño de las barandillas y cerrajerías responderá a las soluciones tradicionales del entorno.

6. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 6.31.- Condiciones específicas de la subzona ENS-4: Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido.

En estas subzonas rigen las determinaciones del planeamiento específico que las ordena o bien, si fuera el caso, las de los instrumentos de ordenación que los modifiquen o sustituyan.

CAPITULO QUINTO: Zona de edificación abierta.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos.

Artículo 6.32.- Ámbito.

La zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación de la serie B de Calificación del suelo.

Artículo 6.33.- Uso dominante.

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

Artículo 6.34.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Subzona EDA-1: Corresponde a las áreas de expansión moderna de la ciudad que se materializan bajo la tipología de bloque, aislado o adosado, y donde las alineaciones y volumetría vienen definidas geométricamente en los planos de ordenación de la serie C o mediante los parámetros de altura máxima y distancia a lindes fijados por el planeamiento.

b) Subzona EDA-2: Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido. Corresponde a aquellas zonas EDA cuyo régimen de aprovechamiento y uso del suelo difiere del establecido por estas normas para la subzona EDA-1 por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

Artículo 6.35.- Ordenanza particular en las subzonas de Edificación abierta.

En las subzonas de Edificación abierta, el régimen detallado de usos y las normas aplicables a la parcela y a la edificación quedan determinados por la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación. De este modo:

a) En los suelos que el Plan destina a un uso característico residencial rigen las ordenanzas particulares de la subzona de Edificación abierta en que se localicen.
b) En los suelos que el Plan destina a usos característicos terciarios o productivos rigen las ordenanzas particulares de la subzona terciaria o industrial que corresponda a la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación.

c) En los suelos que el Plan destina a usos característicos dotacionales rigen las ordenanzas particulares del suelo dotacional de que se trate, según se establece en el Título IX de las presentes normas.

Artículo 6.36.- Régimen detallado de Usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Uso comercial no compatible con la vivienda (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.3)
- Alojamiento rural (Tho.4)
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas o al aire libre, incluso los vinculados a usos hoteleros, en espacios libres de parcela, en patios de manzana o sobre la cubierta de las construcciones en dichos espacios o interbloques, salvo que presten fachada a vía pública o toda la manzana se destine a usos industriales o terciarios.
- Espectáculos y actividades con animales (Tre.4)
- Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.5), salvo con carácter provisional.

b) Usos productivos (I) y otros usos (U)

- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
- Uso logístico (llg)
- Almacén no compatible con la vivienda (Alm.2)
- Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Abastecimiento (Dab)
- Cementerios (Dce),
- Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las condiciones de compatibilidad generales y específicas, establecidas en el título regulador de los usos, y además a las siguientes (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja 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.

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.

c) Par.1c y d.- Aparcamientos de uso público o privado.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre Se admitirá tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), se permiten salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías.
Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

h) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

i) Tho.2.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

j) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto no pudiendo ubicarse en ningún caso, en plantas de sótano).

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título VII Usos.

k) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja y planta semisótano, si cuentan con un aforo inferior a 1.500 personas. Podrá admitirse el uso Tre.3 en planta primera siempre que se encuentre vinculado a un local destinado a un uso terciario en planta baja, por el que se accederá a la planta alta.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Si cuentan con aforos superiores se admitirán únicamente en edificio exento de uso exclusivo y previo Estudio de Detalle.

l) D.- Servicios comunitarios.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y, en edificios mixtos con uso residencial, en semisótano y plantas superiores con las limitaciones, en el Título VII Usos, para este tipo de edificios.

m) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

n) Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.37.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela será de 200 m2. No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificados) grafiados en el Plano C con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

   c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

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

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

   f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

   La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación de la serie C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

3. En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 6.38.- 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 de la serie C, con arreglo a la siguiente fórmula:

   Hc = 5,30 + 3,20 Np

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

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
4	14,90
5	18,10
6	21,30
7	24,50
8	27,70
9	30,90
10	34,10
11	37,30
12	40,50
13	43,70
14	46,90
15	50,10
16	53,30
17	56,50
18	59,70
19	62,90
20	66,10

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en los planos de ordenación de la serie C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación.

3. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en las plantas baja y bajo cubierta, respectivamente. Los altillos se separarán un mínimo de tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, y no ocuparán más del 50% del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que se encontrarán adscritos. La altura libre del espacio inferior delimitado por el altillo no será inferior a 2’50 metros.

4. Enrase de cornisas.

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

a) El enrase sólo podrá aplicarse en construcciones colindantes cuya fachada coincida con la alineación exterior, cualquiera que sea el uso dominante de las mismas.

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

$$E = 1 + 0{,}10\ Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

c) En general, el enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados anteriores de este artículo. En el caso de edificios de uso exclusivo aparcamiento podrá, sin embargo, autorizarse un número mayor o menor de alturas, siempre que se cumplan las condiciones de enrase.

5. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano C.
b) Los edificios de uso dominante no residencial que, en cumplimiento de las presentes Normas, puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

6. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:

a) Los faldones de las cubiertas planas.
b) Las cajas de escalera, para acceso a la cubierta, con una altura máxima de 4’00 metros sobre la altura de cornisa del edificio y retranqueadas al menos cinco metros de las alineaciones exteriores y de fachada.
c) 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.).
d) Las barandillas y antepechos de protección.

e) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
f) 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.
g) Piscinas al aire libre e instalaciones deportivas descubiertas, únicamente sobre la cubierta de la última planta permitida por el Plan, con las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales. En el caso de construcciones localizadas en el patio de luces o de manzana, se estará a las condiciones funcionales de la edificación.
h) Cualquier otra instalación, sea centralizada o particular, tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S, antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, que no superen un metro de altura y que se situarán retranqueadas un mínimo de cinco metros desde la alineación exterior, salvo que su altura no supere la del antepecho y éste sea totalmente opaco, en cuyo caso no será necesario retranqueo. En todo caso, se evitarán reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización de las construcciones, edificios o elementos sujetos a protección cultural.
La altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del propio edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio, no podrán dar lugar a la formación de volúmenes construidos ni podrán servir de soporte a otras instalaciones, si se instalan sobre ellos.

7. No se permiten áticos ni cubiertas inclinadas. Excepcionalmente, se permitirán cubiertas inclinadas en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario, ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación la limitación establecida en las ordenanzas generales de la edificación para las cubiertas inclinadas.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 65%. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de la edificación.

e) Se permite localizar en el desván generado por las cubiertas inclinadas espacios vinculados a las viviendas situadas en la última planta del edificio, a los que se accederá exclusivamente desde el interior de dichas viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen a través de huecos practicados en los faldones de cubierta si así lo permite la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad en la edificación, así como mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, siempre que la superficie de ventilación e iluminación de estos huecos tenga en cuenta la totalidad de la superficie de las piezas servidas, incluidas las del desván. En todo caso, se evitará la apariencia externa de éste como un ático o una planta más del edificio.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas ni áticos sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

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

9. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4’30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5’30 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

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

10. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el Plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, será la de la planta baja de menor altura de las edificaciones colindantes, con un mínimo de 3’60 metros y un máximo de 5’60 metros.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas interbloques de edificación abierta tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre propiedades de protección, con altura máxima de 2,20 metros (sobre el plano superior de forjado de techo), que no podrán ser macizos, por tanto deberán tener un tratamiento diáfano (verjas, setos,…).

c) Una capa de tierra de espesor suficiente cuando se previese un tratamiento ajardinado.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, 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. Deberán estar como mínimo a 5 metros de las alineaciones de fachada, sean exteriores o interiores, y no acusarse desde el exterior.

e) Instalaciones centralizadas y particulares tales como extractores, instalaciones de climatización o A.C.S, antenas, captadores solares, etc., localizadas al aire libre, siempre que se cumpla la normativa vigente en materia acústica, retranqueadas en todo caso un mínimo de cinco metros de cualquier alineación de fachada, sea exterior o interior, en las mismas condiciones que se han establecido para las que se ubicarían en la planta de cubierta.

f) Piscinas e instalaciones deportivas, con las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales, si en el espacio interbloque es posible inscribir un círculo de al menos 50 metros de diámetro.

No se admiten cubiertas inclinadas en estas edificaciones, quedando las existentes en situación urbanística transitoria.

11. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, sea sobre la edificación principal o sobre las construcciones en patio de manzana o interbloques, computará edificabilidad en la forma establecida en las ordenanzas generales de la edificación.

12. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 10 metros:

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

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 10 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 1'00 m.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m. siempre que carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo o bien, como máximo, que resulten cerradas en uno solo de sus laterales, como consecuencia de su colindancia con un cuerpo volado.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 1'20 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados, En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. y siempre que se cumpla que La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, sea compensada por igual suma superficial de los retranqueos y entrantes que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja, de acuerdo con las alineaciones fijadas en la serie C de planos de ordenación.

a4) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura mínima de 12 metros, además de los vuelos permitidos para calles, plazas y espacios libres públicos de 10 metros o más de anchura se permiten:

- Marquesinas, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación.

b) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de dicha fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente. De ésta, podrá destinarse a miradores u otros cuerpos volados un máximo del 30%.

El porcentaje de vuelos respecto de la longitud de la fachada podrá alcanzar el 100% si éstos se materializan únicamente con balcones, balconadas y terrazas, siempre que tales elementos carezcan de cerramiento en todo el perímetro del vuelo.

c) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

d) No se limitan los vuelos respecto de las alineaciones interiores de parcela.

13. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo correspondiente de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

e) Cuando la planta baja se deje abierta para acceso a un espacio libre público o privado (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento), no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento. Estas plantas computarán edificabilidad en el modo establecido en las Ordenanzas generales de la edificación.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Artículo 6.39.- Condiciones estéticas y funcionales de la edificación.

Se permiten piscinas en espacio libre de parcela y en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Sección tercera: Condiciones específicas de cada subzona.

Artículo 6.40.- Condiciones específicas de la subzona EDA-2: Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido.

En las parcelas incluidas en esta subzona rigen las determinaciones del planeamiento específico que las ordena o, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

CAPITULO SEXTO: Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos.

Artículo 6.41.- Ámbito.

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

Artículo 6.42.- Uso dominante.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

Artículo 6.43.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Subzona UFA-1: Vivienda unifamiliar adosada. Corresponde a los conjuntos modernos de viviendas unifamiliares agrupadas en manzana densa, o simplemente adosadas, con fachadas ajustadas a las alineaciones de calle establecidas por el Plan.
b) Subzona UFA-2: Vivienda unifamiliar en hilera. Corresponde a los conjuntos modernos de viviendas adosadas con fachada retranqueada respecto de la alineación oficial, generándose un espacio libre privativo entre la edificación y el espacio público.
c) Subzona UFA-3: Vivienda unifamiliar aislada. Corresponde a los conjuntos modernos de vivienda unifamiliar exenta o pareada.
d) Subzona UFA-4: Vivienda tradicional del tipo "*Cases de poble*". Corresponde a los conjuntos de viviendas de tipología tradicional valenciana, bien sea aisladas, adosadas o agrupadas siguiendo el tipo tradicional de alquería.
e) Subzona UFA-5: Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido. Corresponde a aquellos ámbitos cuyo régimen de aprovechamiento y uso del suelo difiere del establecido para las subzonas UFA-1, UFA-2, UFA-3 y UFA-4 por estas normas, por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

Artículo 6.44.- Ordenanza particular en las subzonas de Vivienda unifamiliar.

En las subzonas de Vivienda unifamiliar, el régimen detallado de usos y las normas aplicables a la parcela y a la edificación quedan determinados por la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación. De este modo:

a) En los suelos que el Plan destina a un uso característico residencial rigen las ordenanzas particulares de la subzona de Vivienda unifamiliar en que se localicen.
b) En los suelos que el Plan destina a usos característicos terciarios o productivos rigen las ordenanzas particulares de la subzona terciaria o industrial que corresponda a la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación.
c) En los suelos que el Plan destina a usos característicos dotacionales rigen las

ordenanzas particulares del suelo dotacional de que se trate, según se establece en el Título IX de las presentes normas.

Artículo 6.45.- Régimen detallado de Usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

   - Comercial medio (Tco.1b) y comercial secundario (Tco.1c)
   - Uso comercial no compatible con la vivienda (Tco2)
   - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.3)
   - Alojamiento rural (Tho.4)
   - Usos recreativos (Tre) con aforo superior a 300 personas o al aire libre, incluso los vinculados a usos hoteleros, en espacios libres de parcela, en patios de manzana o sobre la cubierta de las construcciones en dichos espacios, si no lindan con vía pública, zonas verdes públicas o espacios libres públicos en toda su anchura, salvo que la totalidad de la manzana se destine a usos industriales, terciarios o de servicio comunitario (con la excepción de los usos asistenciales o sanitarios).
   - Espectáculos y actividades con animales (Tre.4)
   - Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.5), salvo con carácter provisional.

   b) Productivos (I) de otros usos (U):

   - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
   - Uso logístico (llg)
   - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y los Alm.1b hasta 250 m2 de superficie.
   - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).

   c) Servicio comunitario (D):

   - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din), salvo servicios centrales de correos o telecomunicaciones (Din.5).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las condiciones de compatibilidad generales y específicas, establecidas en el título regulador de los usos, y además a las siguientes (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

   a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
   Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo se admite en planta baja e inferiores a la baja.

c) Par.1c y d.- Aparcamientos de uso privado.
Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), se permite con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrá tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Tco.1a.-Uso Comercial compatible con la vivienda.

- Sólo podrán ubicarse en planta baja.
- Se admitirá en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones.
Se admite en edificio de uso exclusivo.

g) Tho.2.- Viviendas y apartamentos de uso turístico (Tho.2)
Se admite en edificio de uso exclusivo.

h) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo.

i) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

j) D.- Servicios comunitarios.
Se admiten en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

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

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

Artículo 6.46.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones correspondientes de este Capítulo.

2. La altura de los vallados o cerramientos de parcela se medirá, en cada punto, desde la rasante natural del terreno, pudiendo ésta ser modificada previo acuerdo formalizado

entre los titulares de los predios afectados y de conformidad con el proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y amparado en la preceptiva licencia municipal.

3. Se permitirán movimientos de tierra siempre que en los lindes se mantenga al menos una altura de vallado o cerramiento de parcela de 1'70 metros, medidos sobre la rasante definitiva del terreno, que impida la visión directa sobre el predio colindante. Dicha rasante se mantendrá, al menos, en una franja de dos metros de anchura, medidos desde dichos lindes.

4. Se permiten garajes en subsuelo, sin límite de ocupación en la parcela, siempre que se mantenga la rasante natural del terreno fuera de la ocupación máxima permitida para la edificación, o bien se cumplan las condiciones establecidas en este artículo respecto de la altura de los vallados y la posibilidad de alteración de dicha rasante. En el espacio correspondiente a la ocupación máxima de la parcela el garaje podrá sobresalir de la rasante cumpliendo las condiciones impuestas en las ordenanzas de aplicación para cualquier edificación.

Artículo 6.47.- 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 de la serie C, con arreglo al cuadro siguiente:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	7
3	10

Caso de no grafiarse no se podrá edificar más de dos plantas sobre rasante.

2. Enrase de cornisas.

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

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

$$E = 0'50 + 0{,}20\ Np.$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados anteriores del presente artículo.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas habitables de la misma vivienda en el desván.

Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento de lo dispuesto en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

4. Se permite la construcción de semisótanos.

5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros de la cota de rasante de la parcela.

b) Se permite la construcción de entreplantas.

6. 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, y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes que se establecen para las Subzonas de ordenación correspondientes.

Artículo 6.48.- Condiciones funcionales de la edificación.

Se permiten piscinas en espacio libre de parcela y en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Sección tercera: Condiciones específicas de las subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 6.49.- Usos.

Se estará a lo establecido para la zona UFA.

Artículo 6.50.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
   f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación.

2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros en todos sus puntos. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Parámetros de emplazamiento.

   La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación de la serie C.

   La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo que el retranqueo se produzca en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

   a1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
   a2) El retiro no será menor de 2 metros.
   a3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

La profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación de la serie C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante, en la superficie libre de parcela se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización de dicho espacio, con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.
b) El espacio libre de parcela en contacto con la edificación principal que quede finalmente libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 3 metros.

4. En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 6.51.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta (salvo lo que se establece en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación), y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución. Asimismo, los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 65%.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda, en el desván.

Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento de lo dispuesto en el Título V: Condiciones generales de la edificación, con la superficie de las piezas habitables servidas, incluidas las del desván.

2. No se permite la construcción de semisótanos.

3. Planta baja.

   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

   b) 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:

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

      - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
      - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

      a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

      - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
      - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
      - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
      - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

      b1) En cualquier caso:

      - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
      - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Los cuerpos salientes podrán situarse en plantas primera y segunda.

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

e) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

e1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

e2) El retiro no será menor de 2 metros.
e3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

f) En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en el Título V: Ordenanzas Generales de edificación

Artículo 6.52.- Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 6.53.- Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2: Vivienda unifamiliar en hilera.

Artículo 6.54.- Usos.

Se estará a lo establecido para la Zona UFA, si bien con las siguientes especialidades:

a) No se permite el uso Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
b) El uso Tco.1a, comercial compatible con la vivienda, se admite tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.
c) El uso Tre.- Actividades recreativas, tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas.
d) El uso D.- Servicios comunitarios, se admite tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 6.55.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros en todos sus puntos. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Parámetros de emplazamiento.

   - La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 3 metros.
   - Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40%.
   - Caso de grafiarse alineaciones interiores en el Plano C, éstas se entenderán como indicativas.

4. En lo que respecta a las licencias de parcelación, cabría la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

Artículo 6.56.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

En cuanto a Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en las normas generales de zona, si bien Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m2t/m2s sobre parcela neta.

Artículo 6.57.- Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.

b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Sección quinta: Condiciones específicas de las subzona UFA-3: Vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 6.58.- Usos.

Se estará a lo establecido para la Zona UFA, si bien con las siguientes especialidades:

a) No se permite el uso Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
b) El uso Tco.1a, comercial compatible con la vivienda, se admite tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.
c) El uso Tre.- Actividades recreativas, tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas.
d) El uso D.- Servicios comunitarios, se admite tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 6.59.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 12 metros.

   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen una ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Parámetros de emplazamiento.

   - La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes.
   - Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 25%.

Artículo 6.60.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

En cuanto a Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en las normas generales de zona, si bien Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m2t/m2s sobre parcela neta.

Artículo 6.61.- Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados.
b) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior a la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 6 metros.
c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (400 metros cuadrados).
d) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
e) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Sección sexta: Condiciones específicas de las subzona UFA-4: Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Cases de poble".

Artículo 6.62.- Usos.

Se estará a lo establecido para la Zona UFA.

Artículo 6.63.- Condiciones de parcela

1. No se establece parcela mínima. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación.

2. La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 12 metros, salvo excepciones debidamente justificadas. Estas limitaciones no resultarán de aplicación para el caso de que se pretenda implantar usos de carácter dotacional o un uso residencial comunitario. En ambos supuestos, el proyecto edificatorio procurará el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación, debiendo ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.

3. Parámetros de emplazamiento:

    a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.
    b) La profundidad edificable será, asimismo, la señalada en la documentación gráfica del Plan. Caso de no indicarse, se entenderá limitada a un máximo de 12 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan.
    c) Los cerramientos o vallados del patio o espacio libre de parcela podrán alcanzar una altura máxima de 3 metros y un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. El patio o espacio libre de parcela podrá ser ocupado total o

parcialmente por edificaciones o construcciones cuya altura no superará la altura del vallado.

Artículo 6.64.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas permitido será el indicado en la documentación gráfica del Plan, con una tolerancia de una planta menos de las establecidas en los planos de ordenación de la serie C.

2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4'00 + 3'20 \times Np$$

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

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso a menos de 3,70 m de la cota de referencia, ni a más de 4,00 m en edificios de uso dominante residencial. No será necesario el enrase de cornisas.

4. Condiciones relativas a la cubierta

   a) La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas y se realizarán con las siguientes condiciones:

      - La arista superior de la cumbrera no podrá situarse a más de 3'50 metros sobre la cara inferior del forjado de la última planta.
      - Los faldones se construirán arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada que se situará a no más de 1'20 metros sobre la cara inferior del forjado de la última planta, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 % ni superior al 40 %.

   b) En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta del cuerpo inferior podrá ser plana.
   c) Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá del plano que define el faldón de cubierta que da a espacio público, salvo chimeneas, antenas y pararrayos.
   d) Por encima de la altura de cornisa máxima se permiten los elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, como antepechos, barandillas y remates, que deberán ser coherentes con los existentes en edificios catalogados de esa subzona de ordenación.
   e) Por encima de la altura total máxima solo se admitirán cajas de escaleras y casetas de ascensores, que la sobrepasen un máximo de metro y medio, que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.
   f) La cubierta se resolverá con teja cerámica curva de color natural y la plana con acabados de rasilla o cerámicos.

Artículo 6.65.- Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en su entorno próximo.

2. Del mismo modo, los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública, serán acordes con los de los mencionados edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:

   a) Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto.

   b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

   c) Balcones que afecten sólo a un hueco por balcón, salvo en la planta primera del edificio, que se permitirán balcones que afecten a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 20 cm. No se permite su acristalamiento.

3. Materiales, carpinterías, cerrajería:

   a) En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Los acabados de ladrillo visto o cerámico y otros elementos decorativos, se permiten en el contexto del lenguaje de fachada de los edificios protegidos de esta Subzona de ordenación.

   b) Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán preferentemente de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales para dar cumplimiento a normativa en materia energética se reproducirán visualmente, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas sin guías laterales.

   c) La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.

   d) El diseño de las barandillas y cerrajerías, responderá a las soluciones tradicionales del entorno.

Artículo 6.66.- Condiciones estéticas.

1. En el proyecto deberán seguirse los referentes estéticos de las edificaciones tradicionales, que son:

- Muros. De mampostería, ladrillo macizo o tapial.
- Estructura horizontal. Vigas y viguetas de madera o metálicas con revoltones cerámicos revestidos de yeso.
- Cubierta. Inclinada, a dos aguas, con acabado en teja árabe.
- Revestimientos. Lisos, de mortero de cal o revoco coloreado. En algunos casos se incluyen detalles cerámicos.
- Ornamentación. Elementos ornamentales clásicos (recercos, molduras, impostas), modernistas (formas orgánicas y vegetales, azulejos cerámicos a modo de cenefa) o racionalistas (molduras y elementos geométricos), o ausencia de decoración.
- Carpintería. De madera vista coloreada o tintada. Contraventanas macizas y persianas enrollables exteriores sin guías, del tipo alicantino.
- Barandillas y rejería. De forja o fundición, color negro, sencillas u ornamentadas con espirales o con formas vegetales.
- Color. Toda la fachada de un color o destacando los recercos e impostas decorativas del fondo. Principalmente colores tierra, óxidos metálicos y blancos, integrados en la tonalidad cromática del conjunto.

2. En defecto de planeamiento específico y con la única excepción de los canalones de evacuación de aguas pluviales procedentes de las cubiertas inclinadas, que podrán quedar visibles siempre que sean de fundición, cobre, chapa metálica o un material de aspecto similar, las instalaciones que deban disponerse en fachada contarán con dispositivos y medidas de ocultación o mimetización que las hagan imperceptibles a la vista.

3. No se permitirá que las instalaciones de refrigeración, climatización, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares sobresalgan del plano de la fachada a vía pública, zona verde pública o espacio libre público ni sean perceptibles desde estos espacios. Excepcionalmente, podrán colocarse sobre la losa de los balcones, siempre que queden ocultos por pretiles o barandillas suficientemente opacas.

4. No se permiten retranqueos en planta baja respecto de la alineación exterior. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección octava: Condiciones específicas de las subzona UFA-5: Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido

Artículo 6.67.- Condiciones específicas de la subzona UFA-5: vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido.

En las parcelas incluidas en esta subzona rigen las determinaciones del planeamiento específico que las ordena o, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

CAPITULO SÉPTIMO: Zona de terciario.

Sección primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos.

Artículo 6.68.- Ámbito.

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en la serie B de Zonas de Calificación del suelo, y, en su caso, en la serie C de planos de ordenación.

Artículo 6.69.- Uso dominante.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).

Artículo 6.70.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Subzona TER-1: Feria de Muestras.
b) Subzona TER-2: Terciario de media densidad.
c) Subzona TER-3: Enclave Terciario.
d) Subzona TER-4: Terciario de baja densidad.
e) Subzona TER-5: Enclave Terciario mixto
f) Subzona TER-6: Terciario en áreas de planeamiento asumido. Corresponde a aquellas zonas TER cuyo régimen de aprovechamiento y uso del suelo difiere del establecido para el resto de subzonas TER por estas normas por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

Artículo 6.71.- Ordenanza particular en las subzonas de Terciario.

En las subzonas de Terciario, el régimen detallado de usos y las normas aplicables a la parcela y a la edificación quedan determinados por la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación. De este modo:

a) En los suelos que el Plan destina a un uso característico terciario rigen las ordenanzas particulares de la subzona de Terciario en que se localicen.

b) En los suelos que el Plan destina a usos característicos residenciales o productivos rigen las ordenanzas particulares de la subzona residencial o industrial que corresponda a la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación.

c) En los suelos que el Plan destina a usos característicos dotacionales rigen las ordenanzas particulares del suelo dotacional de que se trate, según se establece en el Título IX de las presentes normas.

Artículo 6.72.- Régimen detallado de Usos

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:
      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
      - Alojamiento rural (Tho.4)

   b) Usos productivos (I) y otros usos (U):
      - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
      - Almacenes industriales (Alm.2b).

   c) Servicios comunitarios (D). Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Cementerio (Dce),
      - Infraestructuras (Din), excepto servicios centrales de correos y telecomunicaciones Din.5 y estaciones de servicio de suministro de carburantes Din.6.

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las condiciones de compatibilidad generales y específicas, establecidas en el título regulador de los usos, y además a las siguientes (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

   a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
   Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos residenciales.

   b) Alm.2.- Almacenes no compatibles con la vivienda
   Se admiten en edificio de uso exclusivo.

   c) 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 de los usos terciarios o residenciales.

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

      - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
      - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), se permiten salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

e) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías.
Se permiten en parcela o edificio de uso exclusivo.
En edificio de uso mixto, Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Sólo en las subzonas en que específicamente se admita, y bajo las condiciones impuestas en ellas.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie comercial de 2.000 metros cuadrados.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tco.2.- Uso Comercial no compatible con la vivienda.
Se admite en edificio de uso exclusivo.

i) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

j) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura.

k) Tho.2.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación en altura.

l) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto, respetando las reglas de gradación de usos en altura pero, en ninguno de los dos casos, en plantas de sótano).

m) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y, en edificio de uso mixto, en planta baja y planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos no terciarios.

n) D.- Servicios comunitarios.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y, en edificios mixtos con uso residencial, en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el Título VII Usos, para este tipo de edificios.

o) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en estas normas, se consideran compatibles entre sí en edificio de uso exclusivo terciario.

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

Artículo 6.73.- Condiciones funcionales de la edificación.

Se permiten piscinas en espacio libre de parcela y en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones y condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Sección segunda: Condiciones específicas de cada subzona

Artículo 6.74.- Subzona TER-1. Feria de Muestras. Condiciones específicas.

1. Subzona constituida por el conjunto de terrenos, sitos al norte de Benimámet, en los que se ubican las instalaciones del recinto ferial de Valencia.

2. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de reserva de suelo y ordenación de usos Feria Valencia, aprobado por resolución del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de noviembre de 2002, o bien, en su caso, en los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.75.- Subzona TER-2 Terciario de media densidad. Condiciones específicas.

1. Comprende el suelo con calificación TER-2 o TER-2B en los planos de ordenación.

2. Se prohíbe, además de los usos señalados para la zona TER, el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.

3. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

4. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m2t/m2s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6{,}50 + 5\ Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

c) No se permiten cubiertas inclinadas ni áticos por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales al respecto.

f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

6. Postes publicitarios en el interior de parcelas.

   En parcelas que den frente a vías públicas de ancho total no inferior a 50 metros, se permite la instalación de elementos puntuales de publicidad sobre poste en el interior de la parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

   - Su altura máxima será de 16 m. incluyendo en ella todos sus elementos.
   - Dentro de una misma parcela no podrán ubicarse postes a distancia inferior a 100 m. entre ellos. Si se trata de parcelas con distinta propiedad se admitirá la colocación de postes en cada una de las parcelas con una separación mínima igual a la proyección horizontal de la altura máxima del poste (16 m.).
   - Deberán estar separados una distancia mínima de 50 m. a cualquier edificación residencial existente, que esté planificada o al límite de un futuro sector, unidad de ejecución o manzana a desarrollar, en el caso de que no estén ordenados los edificios.

Artículo 6.76.- Subzona TER-3. Enclave terciario. Condiciones específicas.

1. Se prohíbe, además de los prohibidos en la zona TER, el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.

   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en en la serie C de planos de ordenación.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en los planos de ordenación de la serie C.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación de la serie C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6{,}50 + 5\ Np$$

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

c) No se permiten cubiertas inclinadas ni áticos por encima de la máxima altura de cornisa. Sí podrá permitirse la ubicación de instalaciones vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, tales como extractores, instalaciones de climatización, antenas, depósitos y demás elementos propios de los edificios, retranqueados en todo caso un mínimo de cinco metros desde la alineación de fachada, y que podrán cubrirse total o parcialmente sin superar una altura de coronación de 5,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio. Por encima de dicha altura no se admitirá ninguna construcción ni instalación, salvo antenas lineales, pararrayos, conductos de ventilación, chimeneas, aerogeneradores y placas solares.

Las instalaciones y cuartos de instalaciones ubicados en cubierta deberán dotarse de paramentos que tamicen la visión desde el exterior de aquellas que, por sus características formales, deban quedar ocultas. Estos paramentos tendrán un tratamiento exterior homogéneo y adecuado al del resto del edificio.

La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa computará a los efectos de edificabilidad consumida.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación al respecto.

f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle, con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y estas Normas, y con las condiciones adicionales que se establecen para la subzona EDA-1.

i) En parcelas exentas, se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

- Tolerancia de alturas: cabe edificar sin necesidad de colmatar la altura máxima establecida en la ordenación, al no regular el planeamiento en esta calificación un régimen expreso de tolerancia de altura mínima, estando a lo indicado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

- Ocupación de parcela edificable: será admisible que la ocupación de la parcela no se produzca al cien por cien por la edificación, pudiendo ocuparse el resto con elementos al servicio de la edificación principal terciaria (aparcamientos, espacios libres, áreas de juegos, jardines, etc.), siempre que los lindes de la actividad coincidan con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de la serie C del PGOU, debiéndose realizar algún tipo de cierre sobre ellos.

Artículo 6.77.- Subzona TER-4. Terciario de baja densidad. Condiciones específicas.

1. Se prohíben, además de los prohibidos en la zona TER, los usos siguientes:

a) Residencial Plurifamiliar (Rpf) y Residencial Unifamiliar (Run).
b) Terciarios: Edificios y locales comerciales no compatibles con la vivienda (Tco.2).
c) Almacenes (Alm.2).
d) Aparcamientos (Par.2).

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento.

   Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

   a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m2t/m2s.

   b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

   $$Hc = 6{,}50 + 5\ Np$$

   Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 1. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

   c) No se permiten cubiertas inclinadas ni áticos por encima de la máxima altura de cornisa.

   d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

   e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales de edificación al respecto.

   f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

   g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

5. Postes publicitarios en el interior de parcelas.

   En parcelas que den frente a vías públicas de ancho total no inferior a 50 metros, se permite la instalación de elementos puntuales de publicidad sobre poste en el interior de la parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

   - Su altura máxima será de 16 m. incluyendo en ella todos sus elementos.
   - Dentro de una misma parcela no podrán ubicarse postes a distancia inferior a 100 m. entre ellos. Si se trata de parcelas con distinta propiedad se admitirá la colocación de postes en cada una de las parcelas con una separación mínima igual a la proyección horizontal de la altura máxima del poste (16 m.)

- Deberán estar separados una distancia mínima de 50 m. a cualquier edificación residencial existente, que esté planificada o al límite de un futuro sector, unidad de ejecución o manzana a desarrollar, en el caso de que no estén ordenados los edificios.

Artículo 6.78.- Subzona TER-5. Enclave terciario mixto. Condiciones específicas.

1. El Plan asigna a estos enclaves un aprovechamiento residencial (R) que sólo podrá materializarse, en cualquiera de sus tipos, previa redacción de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y volúmenes resultantes y cumpla las condiciones establecidas en el artículo siguiente. En todo caso, en estos enclaves se considerarán prohibidos los siguientes usos:

   a) Terciario comercial no compatible con la vivienda (Tco.2)
   b) Aparcamientos (Par.2)

   Los usos industriales existentes no se entenderán fuera de ordenación, y podrán continuar su actividad, sin perjuicio del exacto cumplimiento de la específica reglamentación ambiental vigente, hasta la aprobación de los Estudios de Detalle.

c) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

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

d) Condiciones de volumen y forma de los edificios:

   a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 3 m2t/m2s.

   b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 6 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5'30 + 3'20\ Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5.

La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

c) No se permiten cubiertas inclinadas ni áticos por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación al respecto.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

Artículo 6.79.- Planeamiento de desarrollo en TER-5.

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.

b) Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del Estudio de Detalle.

c) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan.

d) Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo. Pudiendo destinarse el resto tan sólo a usos Terciarios.

e) La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta.

Artículo 6.80.- Subzona TER-6. Terciario en áreas de planeamiento asumido. Condiciones específicas.

1. En esta subzona rigen las determinaciones del instrumento de ordenación que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo en cada sector.

2. Hasta que se apruebe el instrumento de ordenación que debe regularizar su situación, en los ámbitos señalados como TER-2A en los planos de ordenación de la Serie B del Plan General rigen las determinaciones del instrumento de ordenación asumido que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo.

    a) En el ámbito TER-2A localizado al norte de la Avenida de los Naranjos (*Cap de França*) rigen las determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo, aprobado por acuerdo del Pleno municipal el 13 de noviembre de 1990 o los instrumentos de ordenación que, en su caso, lo modifiquen o sustituyan.

    b) En el ámbito TER-2A localizado al sur de la Avenida de los Naranjos (Cabañal-Cañamelar) rigen las determinaciones del Plan Especial del *Cabanyal-Canyamelar*, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 24 de mayo de 2023, o los instrumentos de ordenación que, en su caso, lo modifiquen o sustituyan.

CAPITULO OCTAVO: Zona de industrias y almacenes.

Sección primera: Ámbito, subzonas y régimen de usos.

Artículo 6.81.- Ámbito.

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en la serie B de Zonas de Calificación del suelo, y, en su caso, en la serie C de planos de ordenación.

Artículo 6.82.- Uso dominante.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

Artículo 6.83.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes Subzonas:

a) Subzona IND-1 Enclaves Industriales. Corresponde a los pequeños enclaves industriales inmersos o próximos a áreas residenciales, en los que únicamente está permitido la implantación de pequeños talleres y actividades industriales de carácter artesanal.

b) Subzona IND-2 Polígonos Industriales. Corresponde a las áreas industriales extensas con planeamiento propio, asumido o diferido, destinadas mayormente a actividades de tipo tecnológico (TIC) o logístico o a la industria media y pesada.

Artículo 6.84.- Ordenanza particular en las subzonas de Industrias y almacenes.

En las subzonas de Industrias y almacenes, el régimen detallado de usos y las normas aplicables a la parcela y a la edificación quedan determinados por la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación. De este modo:

a) En los suelos que el Plan destina a un uso característico productivo rigen las ordenanzas particulares de la subzona de industrias y almacenes en que se localicen.
b) En los suelos que el Plan destina a usos característicos residenciales o terciarios rigen las ordenanzas particulares de la subzona residencial o terciaria que corresponda a la calificación del suelo establecida en los planos de ordenación.

c) En los suelos que el Plan destina a usos característicos dotacionales rigen las ordenanzas particulares del suelo dotacional de que se trate, según se establece en el Título IX de las presentes normas.

Artículo 6.85.- Régimen detallado de Usos.

1. 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 parcela.

   b) Terciarios:
      - Edificios, locales e instalaciones comerciales no compatibles con la vivienda (Tco.2).
      - Alojamiento comunitario (Tcm)
      - Hotelero (Tho).
      - Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre), salvo que se trate de actividades hosteleras y de restauración (Tre.3)

   c) Servicios comunitarios (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Cementerios (Dce),
      - Educativo (Ded),

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las condiciones de compatibilidad generales y específicas, establecidas en el título regulador de los usos, y además a las siguientes (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 no compatibles con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.

c) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.

d) Ind.2.- Industria media
Se admiten en cualquier situación.

e) Ind.3.- Industria pesada
Se admiten en cualquier situación.

f) Par.1c y d.- Aparcamientos de uso público o privado.
Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre y tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

g) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías.
Se admiten en cualquier situación en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

h) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
En edificios de uso mixto 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.

En edificio de uso exclusivo terciario, se permite siempre que se den de manera conjunta las siguientes condiciones:

1. Que La superficie comercial de cada actividad no supere los 2.500 m².
2. Que Cada actividad comercial cuente con accesos exclusivos desde la vía pública y desde el sótano, si existe.
3. Asimismo, cada actividad comercial deberá contar con salidas de evacuación de edificio independientes.
4. Si existe sótano en el edificio, deberá contar con salidas de evacuación de edificio independientes de las actividades comerciales.

i) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

j) D.- Servicios comunitarios.
Se admiten en edificio de uso exclusivo.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.86.- Condiciones generales de la parcela y de la edificación.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m2.
b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud.
c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 18 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.

b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc...), indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.
c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,10 m2t/m2s.
d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.
e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales 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.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Sección tercera: Condiciones específicas de cada subzona.

Artículo 6.87.- Subzona IND-1. Enclaves industriales. Condiciones específicas.

1. Usos:

Se prohíben, además de los definidos para la zona IND, los usos siguientes:

a) Usos productivos (I):
- Edificios, locales e instalaciones de industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)

b) Otros usos (U):
- Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.2)

c) Servicios comunitarios (D)
   - Mercados de abastos y mataderos (Dab).
   - Infraestructuras (Din.7).

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento.

   a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 %.

   b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

   a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

   b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.

   c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m2t/m2s.

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en las Ordenanzas generales de la edificación.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

g) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

i) Las antiguas zonas de tolerancia industrial asumidas por el actual PGOU, que forman parte de una manzana de edificios residenciales, tendrán la siguiente limitación en su altura de cornisa:

- En la zona recayente a la edificación residencia, deberá enrasarse con los forjados de techo de las plantas bajas de dichas edificaciones, como mínimo, en una distancia (medida desde la alineación interior de la edificación residencial o la establecida por el plan, si la existente no alcanza ésta) igual en la diferencia de altura entre la altura de cornisa de la edificación industrial y el plano superior del forjado de techo de la planta baja de la edificación residencial.

5. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

6. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Artículo 6.88.- Subzona IND-2. Polígonos Industriales. Condiciones específicas.

En esta subzona rigen las determinaciones del instrumento de ordenación que regule detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo en cada sector. Entre otras:

a) En el ámbito del polígono de Vara de Quart localizado al norte y este de la línea del ferrocarril (RFIG) rigen las siguientes determinaciones:

- Ordenanzas del Plan Parcial de Vara de Quart, según "Proyecto del polígono industrial nº 3 de la avenida de Castilla", aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda de 10 de julio de 1961.
- Plano de alineaciones y replanteo aprobado por el Ministerio de la Vivienda en mayo de 1971, a excepción de los viales de borde, que fija actualmente el Plan General de Valencia.
- Plan Parcial de ampliación del polígono Vara de Quart, aprobado por Orden Ministerial de 26 de julio de 1977.
- Aprovechamiento y condiciones de la edificación y de la parcela de acuerdo con el plan General de ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, aprobado por orden Ministerial de 30 de Julio de 1.966.
- Régimen de usos general establecido para la zona de industrias y almacenes del Plan General de Valencia, según Dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo de 19 de septiembre de 1994 (Expte 554/94 del Servicio de Planeamiento).

O bien, en su caso, las determinaciones de los instrumentos de ordenación que los complementen, modifiquen o sustituyan.

b) En el ámbito del polígono de Vara de Quart que se extiende al sur y oeste de la línea de ferrocarril (RFIG) rigen las determinaciones del Plan Parcial del Sector PRI-10: Vara de Quart, aprobado por acuerdo del Pleno municipal el 25 de abril de 2003 o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

c) En el ámbito del polígono de Mercavalencia rigen las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior promovido por Mercavalencia, S.A. en el ámbito del plan parcial 16, sector A, de Valencia, aprobado por acuerdo del Pleno municipal el 28 de julio de 1988 o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

En tanto no se modifique dicho plan, en esta subzona se establece como uso principal el de asentamiento de edificaciones de carácter industrial destinadas al uso como unidades alimentarias, según se define en el mismo.

d) En el ámbito del polígono de San Vicent, rigen las determinaciones del Plan Parcial del polígono industrial de San Vicent, según modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el sector T-2: Tabernes Blanques, aprobada por

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 15 de febrero de 1996, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

e) En el ámbito de la ZAL rigen las determinaciones del Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia, aprobado por resolución de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

CAPITULO NOVENO: Subzonas de actuaciones singulares.

Artículo 6.89.- Subzonas de actuaciones singulares.

1. Se delimitan como subzonas de actuaciones singulares aquellas áreas ordenadas por planeamiento de desarrollo que se destinan a actuaciones extensas de interés general o público en las que el uso dominante es dotacional. Con este carácter se distinguen las siguientes:

   a) Subzona ASG-1: San Miguel de los Reyes. PEPRI T-1 San Miguel de los Reyes. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito T-1 San Miguel de los Reyes, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 4 de julio de 2001, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

   b) Subzona ASG-2: Paseo marítimo. PEPRI Paseo marítimo. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de ordenación del Paseo Marítimo, aprobado por el Pleno municipal el 13 de noviembre de 1990, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

   c) Subzona ASG-3: Ciudad de las Ciencias. PP Ciudad de las Artes y las Ciencias. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Parcial del área NPT-6 Ciudad de las Artes y las Ciencias, aprobado por Resolución del *Conseller* de Obras públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 11 de febrero de 2000, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

   d) Subzona ASG-4: Ciudad sanitaria La Fe. PE Nuevo hospital La Fe. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial del nuevo hospital universitario La Fe, aprobado por el Pleno municipal el 7 de febrero de 2011, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

   e) Subzona ASG-5: Marina Real. PE Marina Real Juan Carlos I. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I, aprobado por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente de 6 de mayo de 2014, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo

complementen, modifiquen o sustituyan.

f) Subzona ASG-6: Campus de la Universidad Politécnica de Valencia. PE Universidad Politécnica de Valencia. En esta subzona rigen las determinaciones del Texto Refundido del Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia, aprobado por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente de 21 de enero de 2014, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

g) Subzona ASG-7: Campus de la Universidad de Valencia en la Av. de los Naranjos. PE Nou Campus Universidad de Valencia. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de ordenación del *Nou Campus Universitat de Valencia*, aprobado por el Pleno municipal el 31 de mayo de 1990, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

h) Subzona ASG-8: Jardín del Túria. PERI Jardín del Turia. En esta subzona rigen las determinaciones del Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del *llit vell del riu Túria*, aprobado por el Pleno municipal el 11 de octubre de 1984, o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

2. Cada una de las subzonas de actuaciones singulares indicadas se encuentra incluida en la zona de ordenación estructural que corresponda, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento general o el plan de desarrollo que las ordena.

CUADRO DE USOS EN SUELO URBANO PROPUESTO

Leyenda

Globales ★ Prohibidos ● Compatibles - Permitidos ❍ Permitidos por defecto ☐

Nota: Cuando se usa el signo "+" , significa "y";

1	En edificio de uso exclusivo
1a	En edificio de uso exclusivo, pero no en el sótano
1b	En edificio de uso exclusivo y exento

2	En edificio de uso mixto, respetando las condiciones de compatibilidad con el resto de usos.

3	Sólo en planta baja.
3a	Sólo en planta baja y semisótano
3b	Sólo en planta baja e inferiores a la baja
3c	Sólo en semisótano y plantas superiores
3f	Sólo en planta primera e inferiores
3g	Con una ocupación máxima del 40% de la superficie libre
3h	Hasta 250 m² de superficie

4	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes
4b	Si existe sótano, deberá contar con salida de evacuación independiente de las plantas superiores
4c	Cada actividad debe contar con aacesos exclusivos desde vía pública y salidas de evacuación independientes

6	Sólo si la parcela o el edificio no se encuentran protegidos

7	Si no son de acceso al público en general (si no son de acceso público)
7a	Si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos
7b	Si se encuentran fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos

8	Con aforo superior a 1.500 personas
8a	Con aforo inferior a 1.500 personas
8b	Con aforo superior a 300 personas

8c	Con aforo inferior a 300 personas

9	En situaciones especiales
9b	En edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% del total de la superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.
9c	Siempre que se encuentre vinculado al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.
9e	Salvo 1 vivienda por industria, destinada al personal de mantenimiento y vigilancia.
9f	En actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
9g	Salvo con carácter provisional
9h	Al aire libre sobre parcela o edificación privadas
9i	No se permite al aire libre, sobre parcela o edificación privadas
9j	Previo Estudio de Detalle
9k	En edificaciones existentes tradicionales dentro de ordenación

CUADRO DE USOS PROPUESTOS v.5															
Código	Descripción	CHP	ENS	EDA	UFA-1	UFA-2	UFA-3	UFA-4	TER-1	TER-2	TER-3	TER-4	TER-5	IND-1	IND-2
R	**Residencial**														
Run	Residencial unifamiliar	□	□	□	★1	★1	★1	★1	●	●	●	●	●	●+9e	●+9e
Rpf	Residencial plurifamiliar	★1+2	★1+2	★1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●	●	●	❍	●	●
Rco	Residencial colectivo	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●	●	●	❍	●	●
T	**Terciario**								★	★	★	★	★		
Tco	Comercial														
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda														
Tco.1a	Comercial básico (Sup. c. menor de 200 m²)	❍+1+(2+3d+4)	❍+1+(2+3d+4)	❍+1+(2+3d+4)	❍+3	❍+9a+9b	❍+9a+9b	❍+3	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2+4	❍+1+2+4
Tco.1b	Comercial medio (Sup. c. menor de 800 m²)	❍+1+(2+3d+4)	❍+1+(2+3d+4)	❍+1+(2+3d+4)	●	●	●	●	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2+4	❍+1+2+4
Tco.1c	Comercial secundario (Sup. c. menor de 2.500 m²)	❍+1+(2+3d+4)	❍+1+(2+3d+4)	❍+1+(2+3d+4)	●	●	●	●	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2+4	❍+1+2+4
Tco.1d	Gabinete profesional doméstico	❍+2	❍+2	❍+3	□	□	□	□	●	●	●	●	●	●	●
Tco.2	Comercial no compatible con la vivienda														
Tco.2a	Grandes superficies comerciales hasta 5.000 m²	●+7a	❍+1+2+4	❍+1+2+4	●	●	●	●	❍+1	❍+1	❍+1	●	●	●	●
Tco.2b	Grandes superficies comerciales de más de 5.000 m²	●+7a	●+7a	●+7a	●	●	●	●	❍+1	❍+1	❍+1	●	●	●	●
Tcm	Alojamiento comunitario	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●	●	●	❍	●	●
Tho	Hotelero														
Tho.1	Establecimientos hoteleros	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Tho.2	Viviendas y apartamentos de uso turístico	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.3	Campamentos, campings y áreas de caravanas	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tho.4	Alojamiento turístico rural	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tof	Oficinas														
Tof.1	Despachos profesionales domésticos	□	□	□	□	□		□	□	□	□	□	□	●	●
Tof.2	Locales de oficinas y despachos	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1a+(2+3c)	❍+1a+(2+3c)	❍+1a+(2+3c)	❍+1a+(2+3c)	❍+1a+(2+3c)	❍+9c	❍+9c
Tre	Recreativo														
Tre.1	Espectáculos públicos														
Tre.1a	Establecimientos de aforo inferior a 1.500 personas	❍+3a+4+9i	❍+3a+4+9i	❍+3a+4+9i	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Tre.1b	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	❍+1b+9f	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Tre.2	Actividades recreativas														
Tre.2a	Salas de juego	❍+3a+4+9i	❍+3a+4+9i	❍+3a+4+9i	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Tre.2b	Actividades de ocio y entretenimiento (discotecas, pubs, tec.)	❍+3a+4+9i	❍+3a+4+9i	❍+3a+4+9i	❍+1+8a	❍+1+8a	❍+1+8a	❍+1+8a	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Tre.2c	Actividades recreativas de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	❍+1b+9f	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Tre.3	Actividades de hostelería y de restauración	❍+3d+4+8+9i	❍+3d+4+8+9i	❍+3d+4+8+9i	❍+1+8a	❍+1+8a	❍+1+8a	❍+1+8a	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	□	□
Tre.4	Actividades con participación de animales	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Tre.5	Ferias y parques de atracciones	●+9g	●+9g	●+9g	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tre.6	Fiestas populares y actividades ocasionales	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●+9g	●	●
I	**Productivo**														
Iat	Artesanía	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	□	□	□
Ind	Industrial													★	★
Ind.1	Industria compatible con vivienda	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍	❍
Ind.2	Industria media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍
Ind.3	Industria pesada	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍
Ilg	Industria logística	●	●	●	●	●	●	●	□	□	□	□	□	□	□
Itec	Producción tecnológica	❍+1+2+4	❍+1+2+4	❍+1+2+4	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	□	□	□
U	**Otros usos**														
Alm	Almacén													★	★
Alm.1	Almacén compatible con vivienda														
Alm.1a	De superficie no superior a 100 m²	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍	❍
Alm.1b	De superficie superior a 100 m² y no superior a 500 m²	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍	❍
Alm.1c	De más de 500 m²	●	●	●	●	●	●	●	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍+3b+4	❍	❍
Alm.2	Almacén no compatible con la vivienda														
Alm.2a	Carga de fuego superior a 850 MJ/m² y no superior a 3.400 MJ/m²	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1	❍+1	●	❍+1	●	❍
Alm.2b	Carga de fuego superior a 3.400 MJ/m²	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍

CUADRO DE USOS PROPUESTOS v.4															
Código	Descripción	CHP	ENS	EDA	UFA-1	UFA-2	UFA-3	UFA-4	TER-1	TER-2	TER-3	TER-4	TER-5	IND-1	IND-2
Par	Aparcamiento														
Par.1	Aparcamiento de vehículos particulares														
Par.1a	En planta baja e inferiores a la baja	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Par.1b	Bajo espacios libres privados o dotacionales públicos	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Par.1c	Al aire libre, sobre superficie libre de parcela	❍+3e+6+7	❍+3e+6+7	❍+3e+6+7	❍+3e+6+7	❍+3e+6+7	❍+3e+6+7	❍+3e+6+7	❍+3e+6	❍+3e+6	❍+3e+6	❍+3e+6	❍+3e+6	❍+3e+6	❍+3e+6
Par.1d	En edificio de uso exclusivo	❍+6	❍+6	❍+6	●	●	●	●	6	6	6	6	6	6	☐
Par.2	Aparcamiento de vehículos de transporte	●	●+9g	●+9g	●	●	●	●	❍+1+(2+3b+7b)	❍+1+(2+3b+7b)	❍+1+(2+3b+7b)	●	●	7b	7b
Elc	Servicio de recarga eléctrica														
Elc.1	Recarga básica (cargadores máximo 8 kW)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elc.2	Recarga lenta (cargadores de más de 8 kW y no superior a 22 kW)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elc.3	Recarga de alta potencia (electrolineras)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elc.3a	Potencia máxima 250 kW	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elc.3b	Potencia mayor de 250 kW	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Eng	Estaciones de producción de energía fotovoltaica														
Eng.1	Baja potencia (máx. 100 kW)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Eng.2	Alta potencia (más de 100 kW)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
D	**Servicios comunitarios**														
Dtc	Tránsito y circulación	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9
Dcm	Transporte y comunicaciones	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9
Del	Recreo y esparcimiento	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9	❍+9
Dec	*Equipamiento comunitario*														
Ded	Educativo	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dep	Deportivo	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dsc	Socio-cultural	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dsa	Sanitario														
Dsa.1	Establecimientos sanitarios de atención primaria	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dsa.2	Establecimientos sanitarios de atención especializada	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dsa.3	Establecimientos sanitarios de atención hospitalaria	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Das	Asistencial	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dad	Administrativo-institucional	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dab	Abastecimiento														
Dab.1	Mercados de abastos	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	❍+1
Dab.2	Mataderos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1
Dre	Religioso	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dsr	Servicio urbano	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Dce	Cementerio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din	*Infraestructuras*														
Din.1	Captación y depuración de agua	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1
Din.2	Subestaciones eléctricas de alta tensión	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1
Din.4	Depósito, tratamiento y eliminación de residuos sólidos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1
Din.6	Gasolineras	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1
Din.7	Almacén y transporte de gas y otros productos energéticos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1

TÍTULO SÉPTIMO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 7.1.- División del Suelo Urbanizable Programado.

En el Suelo Urbanizable Programado se distinguen tres tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

a) PRR Programado de Uso dominante Residencial.
b) PRT Programado de Uso dominante Terciario.
c) PRI Programado de Uso dominante Industrial.

Artículo 7.2.- Ámbito.

1. Pertenecen al tipo PRR los siguientes sectores:

   - n.4 (Benimaclet),
   - n.6 (UE2 - Malilla Norte),

2. Pertenece al tipo PRT el siguiente sector: n.5 (Monteolivete).

3. Pertenecen al tipo PRI los siguientes sectores:

   - n.7 (Malilla sur),
   - n.8 (Horno de Alcedo) y
   - n.10 (Vara de Quart).

Artículo 7.3.- Usos y alineaciones.

1. El régimen de usos y aprovechamiento correspondiente a los distintos sectores se establece en los planes parciales que los ordenan y, en su defecto, en las correspondientes fichas de características.

2. Las alineaciones viarias (grafiadas con trazo continuo) y sistemas locales señalados en el Plano C tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO SEGUNDO: Suelo Urbanizable No Programado.

Artículo 7.4.- División del Suelo Urbanizable No Programado.

En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen tres tipos de áreas según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

a) NPR No Programado de Uso dominante Residencial.
b) NPT No Programado de Uso dominante Terciario.
c) NPI No Programado de Uso dominante Industrial.

Artículo 7.5.- Ámbito.

1. Pertenecen al tipo NPR el siguiente sector:

- n.4 (Grao),

Artículo 7.6.- Usos.

El régimen de usos y aprovechamientos correspondiente a los diferentes sectores se establece en en los planes parciales que los ordenan.

TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO ÚNICO: Zonas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 8.1.- 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 8.2.- Ámbito.

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

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

Artículo 8.3.- Régimen urbanístico

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.4.- Parcelación.

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

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

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

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

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

   a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

   b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

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

Artículo 8.5.- Núcleo de población.

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

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

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

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

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

Artículo 8.6.- División en zonas.

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

1. Zona de Asentamientos Rurales: su código es AR.
2. Zona de Protección Agrícola: Su código es PA y se divide en dos subzonas, PA-1 (Protección agrícola especial para la huerta) y PA-2 (Protección agrícola normal para el secano).
3. Zona de protección ecológica y medioambiental: Responde al Código PM.
4. Zona de protección histórico-artística, arqueológica y paisajística. Comprende las áreas y elementos que se incluyen o se puedan incluir en el catálogo de protección. Código PH.
5. Zona de protección de infraestructuras: Su código es PI. Se divide en las siguientes subzonas:

    PI-1 Protección y reserva de la red viaria.
    PI-2 Protección y reserva de la red ferroviaria.
    PI-3 Protección de vías pecuarias.
    PI-4 Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
    PI-5 Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
    PI-6 Protección de gaseoductos y oleoductos.
    PI-7 Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
    PI-8 Protección del área litoral.

Artículo 8.7.- Obras e instalaciones permitidas.

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

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

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

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

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

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

   Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

   - No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
   - No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
   - Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

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

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

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

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

   - Altura máxima: dos plantas equivalentes a 7 m de altura máxima de cornisa.
   - Ocupación máxima de parcela: 50% para la Zona PA-2 y 75% para la Zona AR.
   - Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajusten estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, con algún sistema eficaz de depuración de vertidos para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano.

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

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

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

   - Que se pruebe que la instalación estaba en funcionamiento antes de la fecha de aprobación definitiva de este Plan.
   - Si se trata de una actividad calificada como insalubre o peligrosa deberá estar ubicada a más de 2.000 metros de suelos urbanos o urbanizables de uso dominante residencial o terciario, salvo que en la calificación se especifique excepción de distancia por adopción de medidas correctoras. -Que no se encuentre emplazada en las zonas PH, PM o PI y no obstaculice la ejecución ni el funcionamiento del sistema general de comunicaciones, ya sean de sus elementos programados o no programados.
   - Que cuente con sistema de depuración de residuos y emisiones en condiciones reglamentarias.
   - Que no genere flujos de tráfico que puedan dañar o perturbar la estructura territorial postulada por el presente Plan.

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

   - Las ampliaciones que no incrementen la superficie ocupada se ajustarán a la volumetría máxima de 0,8 m2t/m2s sobre parcela.
   - Las ampliaciones que incrementan la superficie ocupada se permitirán, sobre la parcela originaria, siempre que no se rebase la volumetría antes señalada ni incrementen en más de un 50% la superficie originariamente ocupada en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan.

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

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

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

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

        - AR (Asentamientos rurales) cuando expresamente se recoja esta posibilidad en los Planes especiales que se redacten.
        - PA (Protección agrícola).
        - PM (Protección medioambiental) tan sólo si expresamente se recogiera esta posibilidad en el Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera.
        - PI-1 (Protección y reserva de la red viaria) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.8.- Asentamientos rurales.

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

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

3. Uso dominante: Residencial unifamiliar (Run).

4. Usos prohibidos:

   - Residencial plurifamiliar (Rpf), salvo que se trate de edificios de sólo dos viviendas.
   - Cualesquiera usos terciarios (T), salvo los Tco.1.a que se implanten en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.
   - Usos industriales (Ind).
   - Almacenes (Alm). Excepto Alm.1a cuando se trate de almacenes vinculados a la explotación agraria.
   - Dotacionales (D); Salvo los que se implanten al servicio de la población residente en los términos que prevea el Plan Especial correspondiente.
   - Aparcamiento (Par.1d y Par.2).
   - Extractivos (Nex).

Artículo 8.9.- Zona de protección ecológica y medioambiental (PM).

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

   La remisión al "Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera" debe entenderse efectuada al instrumento de planificación previsto en la normativa sectorial sobre parques naturales protegidos vigente en cada momento, actualmente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera, aprobado por Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat.

Dicho texto legal ha sufrido diversas vicisitudes, habiendo sido derogados algunos de sus artículos (declarados nulos los art. 35.1, 35.4, 36.1.d, 73 a 81 y la Disposición derogatoria primera, en cumplimiento de la Sentencia TSJCV 484/08 de 06/05/2008, ratificada por Sentencia 3424/2012 del Tribunal Supremo).

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

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

Artículo 8.10.- Zona de protección agrícola (PA-1 y PA-2).

1. Uso dominante: Agrícola (Nag).

2. Usos prohibidos:

   - Residencial (R); salvo las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan en PA-2 al amparo de lo previsto en el artículo 4.5 de estas Normas.
   - Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.
   - Industrial (Ind).
   - Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m2 que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios.
   - Aparcamiento (Par), excepto los vinculados a usos dotacionales en PA-2.
   - Extractivos (Nex).

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

Artículo 8.11.- Zona de protección histórico-artística y paisajística (PH).

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

2. Uso dominante: el propio del elemento protegido.

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

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

Artículo 8.12.- Zona de protección de infraestructuras (PI).

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

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

TÍTULO NOVENO: ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS DOTACIONALES.

CAPITULO PRIMERO: Red Primaria de dotaciones

Artículo 9.1.- Ámbito.

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Artículo 9.2.- Tipos y categorías de Sistemas Generales.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

a) GRV Sistema General de Red Viaria.

GRV-1 Vías Interurbanas.
GRV-2 Vías Metropolitanas.
GRV-3 Vías Interdistritales.

b) GTR Sistema general de transporte.

GTR-1 Transporte público urbano.
GTR-2 Estación de ferrocarril. Red ferroviaria.
GTR-3 Área Portuaria.
GTR-4 Transporte interurbano.
GTR-5 Estación de intercambio.

b) GEL Sistema general de Espacios libres.

GEL-1 Parque Metropolitano.
GEL-2 Parque Urbano.
GEL-3 Parque Forestal.
GEL-4 Espacio libre de uso deportivo.
GEL-5 Jardín Histórico.

c) GEC Sistema general Educativo-cultural.

GEC Universitario.

d) GSP Sistema general de Servicios Públicos.

GSP-1 Deportivo.
GSP-2 Socio-cultural.

GSP-3 Sanitario-asistencial.
GSP-4 Administrativo-Institucional.
GSP-6 Religioso.
GSP-7 Vivienda Asistencial.

f) GSR Sistema general de Servicios Urbanos.

GSR-1 Bomberos.
GSR-2 Cementerio.

g) GIS Sistema general de Infraestructuras Básicas y de Servicios.

GIS-1 Abastecimiento de agua.
GIS-2 Suministro de Energía eléctrica.
GIS-3 Depuración de aguas residuales.
GIS-4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
GIS-5 Servicios centrales de telecomunicaciones.
GIS-7 Almacenamiento y transporte industrial de productos energéticos.
GIS-8 Dominio público hidráulico.

h) GFS Sistema general de Defensa y fuerzas de seguridad.

i) GLT Sistema general del Área litoral.

Artículo 9.3.- Usos.

5. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
b) GTR Sistema General de Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm).
c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) para GEL-1, GEL-2 y GEL-5; Protección del medio natural (Nme) para GEL-3; Uso dotacional deportivo (Dep) para GEL-4.
d) GEC Sistema General Educativo-cultural: Uso dotacional Educativo (Ded).
e) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Uso dot. Deportivo (Dep) para GSP-1; Uso dot. Socio-cultural (Dsc) para GSP-2; Uso dot. asistencial (Das) y Sanitario (Dsa) para GSP-3; Uso dot. Administrativo (Dad) para GSP-4; Uso dot. Religioso (Dre) para GSP-6; Uso dot. Vivienda Asistencial (R-Das) para GSP-7.
f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr) para GSR-1; Uso de Cementerio (Dce) para GSR-2.
g) GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios: Uso dotacional de infraestructuras Din.1 para GIS-1; Din.2 para GIS-2;....; Din.8 para GIS-8.
h) GFS Sistema General de Defensa y fuerzas de seguridad: Uso dotacional (Ddf).
i) GLT Sistema General del Área Litoral: Uso de esparcimiento en el medio natural (Nes).

6. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) GRV Sistema General de Red Viaria.
   Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

   b) GTR Sistema General de Transporte.

      b1) En GTR-1, GTR-2 y GTR-4:

      - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.
      - Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
        Hotelero (Tho).
        Recreativos (Tre).
      - Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).
      - Almacenes (Alm.3).
      - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:
        Abastecimiento (Dab),
        Cementerio (Dce),
        Infraestructuras (Din), excepto Din.5, y Din.6.

      b2) En GTR-3:

      - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal vinculado a la actividad portuaria.
      - Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.3).
        Hotelero (Tho).
        Recreativos (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
      - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:
        Abastecimiento (Dab),
        Cementerio (Dce),
        Infraestructuras (Din.1, Din.2 y Din.4).

      No obstante se tendrán en cuenta las precisiones, en cuanto al régimen de usos, establecidas en el convenio Ayuntamiento - Puerto Autónomo, suscrito en fecha 19 de mayo de 1986.

   c) GEL Sistema General de Espacios Libres.

      - Residencial (R).
      - Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
      - Edificios y locales industriales (Ind).
      - Almacenes (Alm).
      - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:

Abastecimiento (Dab),
Cementerio (Dce),
Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e
Infraestructuras (Din).

- Aparcamiento (Par), excepto Par.1b. No obstante en GEL-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.

d) GEC Sistema General Educativo-cultural.

- Residencial (R). Excepto Residencial comunitario (Rcm) y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Terciarios (T), excepto:
  locales comerciales Tco.1a y Tco.1b;
  Locales de oficina (Tof), e
  Instalaciones recreativas (Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:
  Abastecimiento (Dab),
  Cementerio (Dce),
  Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e
  Infraestructuras (Din).
- Aparcamiento (Par.2).

e) GSP Sistema General de Servicios Públicos.

- Residencial (R), excepto en GSP-7 y excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Terciarios:
  Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
  Hotelero (Tho).
  Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1, y GSP-2.
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:
  Cementerio (Dce),
  Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e
  Infraestructuras (Din) salvo Din.5.
- -Aparcamiento (Par.2).

f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos.

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Terciarios (T), excepto Tof.2.
- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:
  Cementerio (Dce) excepto en GSR-2;
  Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e
  Infraestructuras (Din), salvo Din.6 en los sistemas locales SR.

g) GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios.

- Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

h) GFS Sistema General de Defensa y fuerzas de seguridad.

- Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

i) GLT Sistema General del Área Litoral.

- Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

7. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Artículo 9.4.- Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten. La edificación en interior de manzana en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.

   Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en el plano C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio, de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedaran al descubierto como consecuencia de ello, deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto del Sistema General.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

3. No se permiten vuelos ni servidumbres de luces y vistas o de cualquier otro tipo sobre parcelas destinadas a equipamientos públicos.

Artículo 9.5.- Condiciones específicas.

1. Red Viaria (GRV):

   a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

   b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos con la calificación jurídica pública o privada que otorgue la ordenación pormenorizada.
   En la red viaria pública de la red secundaria se admitirá asimismo la ejecución de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica privada previa su desafectación, por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación patrimonial y urbanística vigente, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello.

   c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Transporte (GTR):

   a) En desarrollo de las previsiones del Plan General, podrán formularse Planes Especiales de Infraestructura del Transporte con el objetivo de concretar la viabilidad y las características del Sistema de Transporte público, así como estudios de viabilidad para definir el trazado definitivo de las líneas de transporte público.

   b) En la zona comprendida entre la concesión de la Escuela de Deportes de la Iglesia "Benimar" y la carretera de acceso sur al puerto (en el ámbito del Área Portuaria GTR3) se establece un coeficiente de edificabilidad de 1 m2/m2, con destino a usos terciarios exclusivamente, a tenor de lo dispuesto en el artículo séptimo del convenio Ayuntamiento - Puerto Autónomo suscrito en fecha 19 de mayo de 1986.

3. Espacios Libres (GEL).

   a) Parque metropolitano (GEL-1).
   Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,10 m2t/m2s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.

   b) Parque Urbano (GEL-2).
   Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en parques de superficie igual o superior a 40.000 m2, con las limitaciones señaladas en el apartado a) anterior. Igualmente se admitirán estas instalaciones en parques de superficie inferior a 40.000 m2, pero con un aprovechamiento máximo de 0,05 m2t/m2s.

   c) Parque Forestal (GEL-3).
   Comprende la propiedad pública del Monte de la Dehesa de El Saler en Suelo No Urbanizable. Se estará a las determinaciones del planeamiento ambiental y urbanístico que resulte de aplicación.

   d) Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL-4).
   Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total. El aprovechamiento total no excederá de 0,10 m2t/m2s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

   e) Jardín Histórico (GEL-5).
   Cualquier intervención en estos jardines deberá quedar supeditada a la no alteración de las especiales características históricas de los recintos en que se ubican y de las especies vegetales de interés que contienen.

4. Educativo-cultural Universitario (GEC).

   Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

   a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%. Las áreas libres de edificación se destinarán principalmente a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.
   b) Coeficiente de edificabilidad neta, 2,20 m2t/m2s.
   c) Número máximo de plantas: 6.
   d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.

5. Servicios Públicos (GSP).

   a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.

b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m2t/m2s (GSP-1: 1,2 m2/m2).
b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).
b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros) (GSP-7: 20,8 metros, excepto lo regulado en el apartado d).

c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.

d) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior los Servicios Públicos de nueva creación que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público con uso de Vivienda Asistencial pertenecientes a la Red Primaria de dotaciones (GSP-7, R-Das), que sin perjuicio de lo establecido en el apartado c) anterior, se ajustarán a las siguientes condiciones:

d1) Se establece un coeficiente de ocupación del 75%.
d2) Coeficiente de edificabilidad neta de 4 m2t/m2s.
d3) Número máximo de plantas: 8.
d4) Máxima altura de cornisa: 27 metros.

Deben entenderse estos parámetros urbanísticos como un máximo, debiendo estudiarse para cada caso concreto su materialización atendiendo a las condiciones del entorno, pudiéndose adoptar mayores limitaciones si así se requiere para una adecuada implantación.

e) Se fija la siguiente fórmula en relación al número de plantas:

La máxima altura de cornisa de la edificación “Vivienda Asistencial” se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc=5’30+3’10Np$$

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

5.bis. Servicio público sanitario-asistencial (GSP-3): Ampliación del Hospital Clínico Universitario de Valencia.

a) El uso asignado tiene el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar su uso con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento.

b) Cumplirá:
    b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 80%
    b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 5’25 m²t/m²s
    b3) Número máximo de plantas: 15
    b4) Máxima altura de cornisa: NO SE LIMITA
    b5) Se admiten entreplantas técnicas

c) Sobre la altura de cornisa del edificio se admiten, sin límite de ocupación, los casetones de escaleras y ascensores, e instalaciones generales del edificio. Las instalaciones generales del edificio, a excepción de la instalación de captación solar fotovoltaica, no podrán sobrepasar una altura de 6’00 metros sobre la altura de cornisa y, a fin de amortiguar su impacto visual, podrán cubrirse cenital y lateralmente con celosías acordes con la estética del conjunto sin necesidad de retranqueos de las fachadas.

d) Se admiten vuelos y elementos recercados en las ventanas del edificio, a modo de voladizo para instalación de celosías de control solar, con una longitud máxima de vuelo de 90 centímetros sobre la fachada a vía pública, no limitándose el vuelo sobre otras fachadas recayentes al interior de la parcela. Estos vuelos no computarán edificabilidad.

e) Durante la ejecución de las obras, y en particular entre la ejecución de las fases 1 y 3 del proyecto, se admitirán con carácter temporal pasarelas de comunicación entre edificios de la ampliación del complejo hospitalario sin límite de longitud ni anchura, dado que deberán adecuarse a las especiales circunstancias del servicio sanitario-asistencial.

f) Se admite (conforme se refleja en los planos) marquesinas de longitud máxima de vuelo de 8’50 metros en la fachada del edificio Fase 1, recayente a la avenida Menéndez Pelayo.

g) En los espacios libres grafiados en planos, en la subzona GSP-3 (PQS) de la manzana dotacional de la ampliación del Hospital Clínico Universitario de Valencia, se admitirá su uso bajo la cota de rasante, pudiendo ajardinarse o pavimentarse incorporando en la medida de lo posible elementos vegetales, así como se permiten jardines escalonados.

h) En la zona grafiada en planos como instalaciones en planta baja de gran volumen, se admiten estas instalaciones, así como elementos complementarios a éstas con una altura máxima equivalente a la altura del edificio de 5 alturas colindante, y deberá de protegerse de vistas desde la vía pública con fachada desmontable.

i) Se admitirá una nueva pasarela de conexión sobre la Calle Gómez Ferrer de similares características a las preexistentes para comunicar las instalaciones hospitalarias (según planos de ordenación).

En el ámbito de la ampliación del complejo hospitalario del Hospital Clínico Universitario de Valencia se entenderá como espacios exteriores (a los que podrán recaer los espacios de trabajo o salas de espera adyacentes a consultas y gabinetes), los patios conformados por la geometría de la antigua EUITA, situados bajo rasante, no requiriendo accesibilidad desde la vía pública.

6. Servicios Urbanos (GSR).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, siendo de aplicación, en cualquier caso, las condiciones señaladas para los Servicios Públicos.

7. Infraestructuras Básicas y de Servicios (GIS).

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

8. Defensa y Fuerzas de seguridad (GFS).

Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

9. Área Litoral (GLT).

a) Podrán autorizarse aquellas instalaciones permitidas por la Ley de Costas o norma equivalente.

b) En el Área Litoral de las playas de Levante y Malvarrosa se estará a las determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo.

CAPITULO SEGUNDO: Red secundaria de dotaciones públicas.

Artículo 9.6.- Ámbito.

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación de la serie C.

Artículo 9.7.- Usos.

Salvo disposición específica, El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales.

Artículo 9.8.- Tipos y categorías.

1. La red secundaria de dotaciones está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y el resto de dotaciones públicas así calificadas por el planeamiento cuyo ámbito de influencia es el propio de un área funcional, sector o ámbito equivalente.

2. El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos de dotaciones de la red secundaria:

   a) Red secundaria de comunicaciones (RS-CO)
   b) Red secundaria de zonas verdes y espacios libres (RS-ZV)
   c) Red secundaria de equipamientos (RS-EQ)

3. En la red secundaria de comunicaciones se distinguen las siguientes categorías:

   a) Red viaria local (SCV).
   b) Sistema local de transporte (STR).

4. En la red secundaria de zonas verdes y espacios libres se distinguen las siguientes categorías:

   a) Jardines (SVJ)
   b) Áreas de juego (SVA)
   c) Espacios libres (SEL).

5. En la red secundaria de equipamientos se distinguen las siguientes categorías:

   a) Centros docentes (EC)
   b) Servicios públicos (SP). En esta categoría se distinguen, a su vez:

      - Deportivo (SP-1)
      - Socio-cultural (SP-2)
      - Sanitario-asistencial (SP-3)
      - Administrativo-institucional (SP-4)
      - Mercado (SP-5)
      - Religioso (SP-6)
      - Residencial dotacional (SP-7)

   c) Infraestructuras básicas y de servicios (IS).

      - Abastecimiento de agua (IS-1)
      - Energía eléctrica (IS-2)
      - Tratamiento de aguas residuales (IS-3)
      - Tratamiento de residuos sólidos (IS-4)

d) Servicios de seguridad y emergencias (FS): Acuartelamientos y centros de las Fuerzas Armadas, policía, protección civil, emergencias, bomberos, etc.

e) Dotacional múltiple (SQM)

6. A cada categoría de dotación corresponde el régimen de usos y aprovechamientos del suelo establecido en su ordenanza particular, según se recoge en los artículos siguientes.

7. Las parcelas calificadas en la Serie C de los planos de ordenación del Plan General vigente con las leyendas genéricas de Servicio Público (SP), Servicio urbano (SR), e Infraestructuras básicas y de servicios (IS) podrán destinarse, desde el momento en que entre en vigor el presente Texto refundido, a cualquiera de las calificaciones contenidas en dicha categoría.

Artículo 9.9.- Condiciones de carácter general.

1. El suelo destinado a dotaciones de la red secundaria se delimita y califica en la serie C de planos de ordenación del Plan General y sus planes de desarrollo. Con la ejecución del planeamiento, cada uno de estos ámbitos deberá conformar una única parcela dotacional por cada calificación o titular público del suelo, constituida por agregación de las porciones de terreno que vaya adquiriendo la Administración en cada fase de ejecución del plan.

2. Las parcelas dotacionales son divisibles, por lo que se permite la segregación de ellas de conformidad con las necesidades que se den, en cada caso, para la mejor prestación del servicio.

3. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos de ordenación de la serie C. Caso de no señalarse en estos planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades dentro de los parámetros establecidos para cada categoría en su regulación específica, teniendo en cuenta además las características de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten, a los efectos de su integración paisajística.

   Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en los planos de ordenación de la serie C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedaran al descubierto como consecuencia de ello deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto del equipamiento de que se trate.

   Cuando La edificación se encuentre ubicada en interior de manzana o en planta baja interbloques, tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a las parcelas incluidas en la subzona de uso dominante residencial en la que se localice.

4. En el caso de manzanas dotacionales completas que deban albergar diferentes tipos o categorías de equipamientos, se estará a las condiciones de edificación establecidas para cada equipamiento en las ordenanzas específicas para parcelas completas limitadas por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público.

5. No se permiten vuelos ni servidumbres de luces y vistas o de cualquier otro tipo sobre parcelas destinadas a equipamientos públicos.

Artículo 9.10.- Condiciones específicas aplicables a la red secundaria de comunicaciones.

1. Se define como Red secundaria viaria (SCV) el conjunto de viales de dominio público (calles, avenidas, accesos, caminos, sendas, etc.) que el planeamiento califica como tales para su destino al tránsito de personas, animales o vehículos. En esta red pueden distinguirse tres tipologías:

   - Red viaria de tránsito: formada por los viales que disponen de calzadas, destinadas al tránsito de vehículos, y de encintado de aceras, vinculado a éstas. A estos efectos, en el concepto de vehículo se incluye cualquier sistema artificial de locomoción autónoma, cualquiera que sea su sistema de tracción, excluidos los vehículos de movilidad personal para asistencia a las personas con movilidad reducida.
   - Red viaria de prioridad peatonal: formada por las vías urbanizadas destinadas al tránsito de personas, pudiendo autorizarse también el tránsito de vehículos, en ámbitos concretos y acotados, en los que la preferencia corresponde en todo caso al peatón.
   - Aparcamientos: formada por los espacios públicos reservados en exclusiva al aparcamiento de vehículos de todo género, sean o no de motor.

2. Condiciones de uso.

   La red secundaria de comunicaciones se destinará, únicamente, a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino.

   Se considerarán compatibles cualesquiera usos que el Ayuntamiento considere admisibles por no desvirtuar o menoscabar la función específica asignada a cada categoría, atendiendo a su calificación, con las siguientes especificaciones:

   a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obra pública o proyectos de urbanización. El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

   b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes y recarga de vehículos eléctricos, así como la ejecución de aparcamientos subterráneos con la calificación jurídica pública o privada que otorgue la ordenación pormenorizada.

c) Se admitirá asimismo la ejecución de aparcamientos subterráneos con calificación jurídica privada previa su desafectación, por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación patrimonial y urbanística vigente, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello.

3. Condiciones funcionales de la red secundaria viaria (SCV).

a) En la red secundaria de prioridad peatonal se permite la colocación de elementos de urbanización e instalaciones adscritos a la red pública de infraestructuras y servicios, tanto en suelo como en subsuelo, bajo las condiciones que establezca el Ayuntamiento. En general:

- No se permitirá ningún elemento construido que consuma edificabilidad o que ocupe un volumen. No obstante, podrá autorizarse la colocación de casetas de servicio, soportales, pérgolas, aseos públicos, transformadores, centros de reparto o elementos similares de titularidad municipal o en régimen de concesión cuyo emplazamiento no pueda resolverse en parcelas públicas o privadas o deba resolverse en espacio público, así como aquellos elementos autorizados expresamente por el Ayuntamiento de forma provisional y de acuerdo con las Ordenanzas municipales específicas de publicidad y ocupación de vía pública. En todo caso, todos estos elementos deberán integrarse adecuadamente en el paisaje.

- Podrá permitirse la colocación de postes de señalización y carteles de información de titularidad pública cuando el Ayuntamiento lo considere procedente, así como armarios de instalaciones, mobiliario urbano y demás elementos puntuales que deban localizarse en estos espacios, que deberán integrarse adecuadamente en el paisaje.

- No se permite la instalación de tendidos aéreos, antenas, torres de instalaciones, postes y palomillas de ningún tipo, salvo con carácter provisional.

b) En la red secundaria de tránsito no se permite la colocación de ninguna construcción, elemento o instalación sobre la rasante de la calzada fuera de los estrictamente necesarios para regulación del tráfico. En subsuelo, sin embargo, tanto si se trata de calzadas, de aceras o de espacios ajardinados adscritos a las mismas, podrán canalizarse las redes de instalaciones de la red pública de infraestructuras y servicios, bajo las condiciones que establezca el Ayuntamiento, así como aquellos elementos autorizados expresamente de forma provisional, de acuerdo con las Ordenanzas municipales específicas de ocupación de vía pública.

Fuera de las calzadas, tanto en las aceras como en los espacios ajardinados adscritos a las mismas, podrán admitirse las construcciones e instalaciones que se permiten en la red secundaria de prioridad peatonal, en las condiciones descritas en el apartado anterior.

c) En la red secundaria de aparcamiento no se permite la colocación de ninguna construcción, elemento o instalación sobre la rasante de la calzada fuera de los estrictamente necesarios para regulación y señalización del tráfico y del propio aparcamiento, salvo aquellos elementos de servicio urbano que el Ayuntamiento estime necesario.

Se podrán canalizar en subsuelo las redes de instalaciones adscritas a la red pública de infraestructuras y servicios, bajo las condiciones que establezca el Ayuntamiento, así como aquellos elementos autorizados expresamente de forma provisional y de acuerdo con las Ordenanzas municipales específicas de publicidad y ocupación de vía pública.

4. De forma justificada, en virtud de las necesidades que deban satisfacerse en cada momento, el Ayuntamiento podrá destinar libremente los espacios de la red secundaria de comunicaciones a cualquiera de las tipologías definidas (viario peatonal, viario de tránsito o aparcamiento) sin que ello constituya modificación de planeamiento. En cualquier caso, deberán garantizarse los estándares dotacionales establecidos normativamente.

Artículo 9.11.- Condiciones específicas aplicables a la red secundaria de zonas verdes y espacios libres.

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran la red secundaria de zonas verdes se destinarán a jardines públicos y áreas de juego.

a) Jardines (SVJ): son los espacios de titularidad y dominio público, ajardinados y calificados como tales en el planeamiento urbanístico, cuyo destino es ser usado por los ciudadanos para el paseo, recreo y disfrute al aire libre. Cumplirán las condiciones de uso, forma, dimensiones y superficie establecidas en la legislación urbanística vigente en cada momento.

b) Áreas de juego (SVA): son aquellas pequeñas zonas ajardinadas, calificadas como tales por el planeamiento urbanístico, diseñadas o equipadas con elementos de mobiliario urbano para el desarrollo de actividades lúdicas o biosaludables al aire libre. Cumplirán las condiciones de uso, forma, dimensiones y superficie establecidas en la legislación urbanística vigente en cada momento.

c) Espacios libres (SEL): es el conjunto de espacios peatonales más o menos pavimentados, tales como plazas urbanas, bulevares peatonales u otro tipo de áreas de estancia y reposo al aire libre que, aun sin poseer las condiciones de superficie, forma y ajardinamiento exigidas a las zonas verdes, debido a sus características morfológicas y funcionales se destinan esencialmente al encuentro, la estancia y la relación social al aire libre. Cumplirán, en todo caso, las condiciones de uso, forma, dimensiones y superficie establecidas en la legislación urbanística vigente en cada momento.

3. Condiciones de uso.

La red secundaria de zonas verdes y espacios libres se destinará, únicamente, a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino. Se prohíben expresamente los siguiente usos:

a) Residencial (R).
b) Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
c) Edificios y locales industriales (Ind).
d) Abastecimiento (Dab).
e) Cementerio (Dce).
f) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf).
g) Infraestructuras (Din).
h) Aparcamiento (Par), excepto Par.1b.

Se considerarán compatibles cualesquiera otros usos, no incluidos en la relación anterior, que el Ayuntamiento considere admisibles por no desvirtuar o menoscabar la función específica asignada a cada categoría, atendiendo a su calificación.

4. Condiciones funcionales de las zonas verdes.

Los espacios calificados como jardines o áreas de juego deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales (tierra vegetal con la profundidad adecuada) al menos en el 50 por ciento de su superficie.

Se podrá permitir la colocación de postes de señalización y carteles de información, si son de titularidad pública y de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza municipal de publicidad, así como pequeños elementos construidos, fuera de la zona de plantación, tales como quioscos, vestuarios y aseos públicos, almacenes, casetas de instalaciones, de jardinería o de mantenimiento, etc., e incluso pequeñas instalaciones de hostelería, siempre que sean de titularidad pública o en régimen de concesión, en las condiciones que establezca el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza municipal de ocupación del dominio público y con las limitaciones siguientes:

a) En las zonas verdes públicas de la red secundaria se considera como uso complementario permitido el uso deportivo al aire libre, fuera de la superficie de plantación, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Que se justifique la imposibilidad de implantarlo en un equipamiento deportivo en la misma zona.
- El uso deportivo al aire libre incluirá tanto las pistas deportivas como aquellos elementos directamente relacionados con ellas, véase gradas u otros espacios complementarios que no necesiten superficie construida

b) En las zonas verdes de menos de 1.000 m² de superficie se permite la colocación de elementos de urbanización, juego, deporte e instalaciones adscritas a la red pública de infraestructuras y servicios, tanto en suelo como en subsuelo, bajo las condiciones que establezca el Ayuntamiento. No se permitirá, sin embargo, ningún tipo de construcción o elemento que genere un volumen construido ni se permitirá la instalación de cableados aéreos, antenas, torres de instalaciones, postes o palomillas de ningún tipo, ni aun de forma provisional.

c) En las zonas verdes de superficie mayor de 1.000 m² y menor de 10.000 m² se admitirá, también, la instalación de módulos de servicio (pequeñas instalaciones de hostelería, quioscos, vestuarios públicos, almacenes, aseos, casetas de instalaciones, de jardinería o de mantenimiento, etc.), siempre que se desarrollen en planta baja, con una altura máxima de 4 metros, incluyendo las eventuales instalaciones que deban ubicarse sobre la cubierta, con una superficie construida máxima de 20 m2 por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m2 de jardín o fracción superior a 500 m2.

d) Asimismo en las zonas verdes de más de 10.000 m2 de superficie se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre, siempre que se respete el mínimo exigido para plantación efectiva de especies vegetales, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m2 construidos por cada 10.000 m2 de jardín o fracción superior a 5.000 m2, con destino al mantenimiento y utilización de aquellas, con una altura máxima de 4 metros, incluyendo las eventuales instalaciones que deban ubicarse sobre la cubierta.

En cualquier caso, la superficie construida que podrá materializarse como máximo en cada jardín será inferior al 5 por ciento de su superficie total.

5. En las porciones de contacto entre las zonas verdes y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho, libre de obstáculos en toda la altura de los edificios, cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

6. No se permitirá la canalización de instalaciones en el subsuelo de las zonas verdes si ello impide destinar el suelo al uso previsto en el proyecto de urbanización, según criterios que deberá establecer el Servicio municipal competente.

7. Condiciones funcionales de la red secundaria de espacios libres (SEL)

   Se estará a lo dispuesto en las normas específicas aplicables a la red secundaria de prioridad peatonal. No obstante, como en el caso de las zonas verdes, en ésta no se permitirá la circulación ni el aparcamiento de vehículos privados, ni aún para el acceso a vados particulares, y tampoco el tránsito o parada de vehículos de recogida de basuras o de carga y descarga. Excepcionalmente, podrá entenderse permitido el acceso de vehículos de emergencia (bomberos, asistencia sanitaria, fuerzas de seguridad, etc.) o vinculados al uso y mantenimiento de estos espacios.

8. Cualquier decisión que conlleve la alteración de forma, superficie, uso o cualquier otra característica que afecte a la red pública de espacios libres requerirá la modificación previa del planeamiento.

Artículo 9.12.- Condiciones generales aplicables a los equipamientos públicos de la red secundaria.

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. En general, los equipamientos de la red secundaria de dotaciones públicas serán destinados al uso específico que corresponda a su calificación en una proporción superior al 50% de la superficie ocupada o construida, según sea el caso, respecto del resto de usos permitidos o compatibles en la parcela, que en todo caso se desarrollarán vinculados al uso principal. A estos efectos, en el cómputo de la superficie construida computarán también las entreplantas, altillos y plantas de sótano.

   No obstante, el uso de aparcamiento en cualquier planta de sótano se entenderá compatible en todo caso, quedando éste excluido tanto de dicho cómputo como de dicha vinculación.

3. Los suelos destinados a equipamientos de la red secundaria de Servicios públicos (SP) podrán destinarse, en virtud de los requerimientos funcionales del entorno, a cualquiera de las siguientes categorías:

   a) EC Centros docentes
   b) SP-1 Deportivo.
   c) SP-2 Socio-cultural.
   d) SP-3 Sanitario-asistencial.
   e) SP-4 Administrativo-Institucional.
   f) SP-5 Mercado.
   g) SP-6 Religioso.
   h) SP-7 Residencial dotacional.

4. Los suelos calificados por el planeamiento como dotacional múltiple (SQM) podrán ser tratados con la calificación de cualquier otra dotación pública y destinados, por tanto, a cualquier uso de servicio comunitario en cualquier proporción, siempre que dicho destino se encuentre debidamente justificado.

5. Los equipamientos públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

    a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
    b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m2t/m2s.
    c) Número máximo de plantas: 6.
    d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros

    No obstante, en el caso del equipamiento residencial dotacional (SP-7) se estará a las condiciones establecidas en estas normas para la subzona residencial del entorno en que se localice o bien, en su defecto, a las establecidas en estas normas para la subzona EDA-1.

Artículo 9.13.- Condiciones específicas aplicables a los centros docentes de la red secundaria (EC).

1. En general, en el suelo dotacional destinado a albergar centros docentes no vinculados a la reserva escolar de enseñanza obligatoria se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

    a) Coeficiente de ocupación: 45 %
    b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m2t/m2s
    c) Número máximo de plantas: 5
    d) El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,70 m2 de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.
    e) Se exceptúan de las condiciones de los párrafos a), b) y c) anteriores aquellos equipamientos escolares cuyas condiciones de edificabilidad y de ocupación se señalan expresamente en el Plano C.

2. En el caso de centros docentes existentes antes del 27 de junio de 1991 Podrá formalizarse una consulta previa en materia de intervención en centros docentes existentes antes de la aprobación del Real decreto 1004/1991 GV, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias, en los siguientes términos:

a) Los interesados recabarán dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo para que precise la posibilidad de conceder la licencia correspondiente, obviando alguna de las condiciones impuestas en el apartado anterior con los requisitos siguientes:

1) Deberá justificarse documentalmente que el colegio entró en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del RD 1004/1991 GV.
2) Deberá justificarse documentalmente la imposibilidad de cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos por la legislación vigente en materia educativa, con las instalaciones actuales del centro.
3) Deberá aportar resolución del órgano autonómico competente en materia de dirección de centros escolares sobre la adecuación de las edificaciones propuestas a los requisitos mínimos que, en cuanto a instalaciones, señale la legislación vigente para las enseñanzas impartidas en centros docentes privados
4) No deberá incurrir en situación de fuera de ordenación, tal y como se define en el Título I de las presentes normas.

b) El límite máximo permitido se fijará en los siguientes parámetros:

- Coeficiente ocupación de parcela: 50 por ciento.
- Coeficiente edificabilidad neta: 2,2 m2t/m2s
- Número máximo de plantas: 6.

c) La consulta se instará acompañando justificantes administrativos de los requisitos del punto 1 y anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar, así como del estado actual del edificio.
El dictamen será evacuado con el visto bueno del alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

d) 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.

3. En el suelo dotacional público de la Red Secundaria de equipamientos vinculado a la reserva escolar de enseñanza obligatoria no se establece limitación alguna en materia de distancia a lindes, número mínimo de plantas o en relación con la forma y volumen de los edificios, eximiéndose del cumplimiento de cualquier otro parámetro que se haya establecido en el planeamiento municipal, incluso de los que resulten de aplicación en la ficha de zona o de gestión a la que pertenezcan, si contradice a la norma autonómica.

Las condiciones de parcela y de la edificación serán, por tanto, las establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del *Consell*, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o bien, en su caso, en la normativa que la complemente, modifique o sustituya.

Artículo 9.14.- Condiciones específicas aplicables a las parcelas dotacionales calificadas como Infraestructuras básicas y de servicios de suministro de energía eléctrica (IS-2)

1. Forman parte de la red secundaria de infraestructuras básicas y de servicios de suministro de energía eléctrica (IS-2) las parcelas así calificadas por el planeamiento y cuyo destino es albergar instalaciones de distribución, transformación y suministro de energía eléctrica en media tensión, incluidas las centrales fotovoltaicas y los almacenes de energía eléctrica de potencia generada o almacenada de más de un Megavatio (MW). A estos efectos, se considera media tensión las redes e instalaciones que tienen un voltaje de entre 1 y 35 kV.

2. Las parcelas calificadas como IS-2, sean de titularidad pública o privada, dispondrán de la forma, dimensiones y superficie necesarias para albergar la instalación a la que han sido destinadas, y las construcciones que deban edificarse sobre ellas no computarán edificabilidad. En todo caso, tanto las construcciones como los vallados deberán integrarse adecuadamente en el paisaje, debiendo disponerse para ello las medidas de integración o mimetización correspondientes.

3. A los efectos de este Plan, los centros de reparto, los centros de transformación, las redes cableadas que los conectan entre sí y las redes de suministro se consideran instalaciones eléctricas de carácter local necesarias para desarrollo de cualquier actividad y, por tanto, compatibles con cualquier uso. En general, todas estas instalaciones se localizarán en el interior de las parcelas edificables, integradas en la edificación o en los espacios libres de parcela. No obstante, dado que el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general, de forma particular podrán permitirse las siguientes situaciones:

   a) En el caso de tendidos aéreos o redes subterráneas de distribución o suministro, se sujetarán al régimen legal establecido por la utilización privativa o por aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo del dominio público municipal.
   b) No se autorizará la localización de centros de reparto ni de centros de transformación en el dominio público municipal, salvo que sirvan únicamente a instalaciones o equipamientos municipales y sean de titularidad municipal.
   c) Los centros de reparto y los centros de transformación pertenecientes a compañías privadas que, justificadamente, deban disponer de parcela propia se localizarán, en todo caso, en parcelas calificadas como red secundaria de infraestructuras básicas y de servicios de suministro de energía eléctrica de carácter privado (IS-2*) y, preferentemente, fuera del ámbito natural de la red viaria pública (RV) y de las zonas verdes (ZV) y espacios libres públicos (SEL).

CAPITULO TERCERO: Suelo dotacional de dominio y uso privado.

Artículo 9.15.- Suelo dotacional de dominio y uso privado.

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medio previstos en derecho.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

3. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías G/SP-1, G/SP-2, G/SP-3, G/SP-4 y G/SP-6, y en vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.

TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales.

Artículo 10.1.- Objeto y alcance

1. Es objeto de este título definir, clasificar y regular los usos del suelo y de las edificaciones en el ámbito de aplicación del Plan General, de acuerdo con sus determinaciones.

2. El uso global de cada zona vendrá determinado por la zonificación del plan. El régimen pormenorizado de usos en cada parcela vendrá determinado, sin embargo, por su calificación urbanística.

3. Las disposiciones contenidas en este título son de carácter vinculante para todo el suelo ordenado por el Plan General, sin perjuicio del régimen transitorio que proceda, en su caso.

Artículo 10.2.- Definiciones

1. En función del carácter de la prestación se define como:

   a) Uso de titularidad o carácter público: es el uso vinculado en exclusiva a la prestación de un servicio por un organismo o empresa del sector público.
   b) Uso de titularidad o carácter privado: es el uso cuya prestación puede realizarse, indistintamente, por el sector público o privado.

2. En función del sujeto al que se dirige la actividad, se define como:

   a) Uso público: es el uso vinculado al acceso libre del público en general, independientemente de la titularidad del inmueble o de la actividad, sin mayores restricciones que las impuestas por la normativa sectorial.
   b) Uso colectivo: es aquel en el que el acceso de personas queda restringido a la propiedad del inmueble, a los colectivos de personas específicos a cuya atención se dirige y al personal al servicio de la actividad.
   c) Uso privado: es aquel en el que el acceso de personas queda restringido a la propiedad del inmueble y a un número reducido de usuarios vinculados directamente con dicha propiedad y autorizados por la misma.

3. En función del espacio físico en que se desarrolla el uso, se define como:

   a) Uso principal: es aquel que ocupa la mayor parte de la parcela o superficie construida del inmueble sin considerar, a estos efectos, la superficie bajo rasante destinada a aparcamiento.

b) Uso secundario: es aquel que no ocupa la mayor parte de la parcela o de la superficie construida del edificio.
c) Edificio de uso exclusivo: es aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan al mismo uso, atendiendo a la clasificación general de usos establecida en el artículo 7.4 de estas normas, pudiendo también éste ubicarse en planta baja.
d) Edificio de uso mixto: es aquel en el que se desarrollan usos diferentes, de acuerdo con la clasificación general establecida en el artículo 7.4 de estas normas, en las plantas edificadas por encima de la baja (plantas de piso).

En el cómputo de la superficie construida que determinará el uso principal en los edificios de uso mixto se descontarán las plantas bajo rasante que destinadas a aparcamiento, incluyendo los elementos comunes que sirvan a este uso.

4. A efectos urbanísticos, se distingue entre:

a) Uso global o dominante: es aquel que define el destino genérico o mayoritario de una zona de ordenación y la caracteriza. Sus características son:

- Se trata de una determinación de carácter estructural.
- En cada zona sólo cabe un uso dominante.
- Cuando en un ámbito de planeamiento se permitan varios usos se entenderá que el uso global o dominante es aquel al que se destina la mayor parte de la edificabilidad total atribuida a dicho ámbito.
- La asignación de usos globales por el planeamiento no impide su desarrollo en un régimen de compatibilidad de usos pormenorizados.

b) Uso obligatorio o exigible: es aquel cuya implantación, bien por exigencia de la legislación urbanística o por el propio Plan General, debe necesariamente acompañar al uso global o dominante previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos o compatibles en la proporción que se establezca en relación con ellos.

c) Uso permitido o compatible: es aquel cuya implantación admite el planeamiento, sujeta o no al cumplimiento de determinadas condiciones, por considerarse que no es contradictoria con el uso global o dominante de la zona.

d) Uso prohibido o incompatible: es aquel cuya implantación no permite el planeamiento.

e) Uso característico: es el uso pormenorizado que define el destino genérico de la parcela. La asignación por el planeamiento de un uso característico a una parcela supone la sujeción de ésta al régimen pormenorizado de usos correspondiente, permitiéndose en consecuencia la implantación en la misma de los usos obligatorios, permitidos o compatibles admitidos por el planeamiento en esa parcela

f) Uso complementario: es aquel que se desarrolla como complemento de un uso principal, al que sirve.

g) Uso transitorio o provisional: es aquel que, no estando expresamente prohibido por el planeamiento, se implanta en un ámbito territorial concreto por un período de tiempo determinado, siendo revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por la legislación

Artículo 10.3.- Criterios generales en la aplicación del régimen de usos

1. Tanto la implantación de nuevas actividades como la legalización de las existentes exige cumplir las condiciones generales y particulares establecidas por el planeamiento para cada uso, para la edificación y para su entorno, así como el resto de normas estatales, autonómicas o municipales que sean de aplicación, sin perjuicio del régimen transitorio que proceda, en su caso.

2. Cualquier uso pormenorizado no contemplado en la clasificación de usos se entenderá regulado por las condiciones generales y particulares del uso tipificado que más se asemeje al primero desde el punto de vista funcional.

3. En las parcelas destinadas a usos dotacionales de titularidad o carácter públicos, el uso asignado por el Plan será obligatorio en una proporción que superará el 50% de la ocupación de parcela o de la superficie construida, según sea el caso, respecto del resto de usos permitidos o compatibles en dicha parcela, que en todo caso se desarrollarán como usos suplementarios vinculados al uso principal.

4. En las parcelas destinadas a usos de carácter privado, salvo que las normas específicas de la subzona de calificación dispongan otra cosa, se entenderá que los usos asignados, permitidos y compatibles pueden desarrollarse de forma exclusiva o compartida en cualquier proporción, lo que incluye el uso y aprovechamiento de la planta de cubierta. A estos efectos, se denomina planta de cubierta la planta descubierta que tiene por suelo el forjado de techo de la última planta que sirve de referencia para la determinación de la altura de cornisa del edificio.

   En todo caso, se cumplirán las reglas de compatibilidad por gradación de usos en altura establecidas en el artículo siguiente.

5. En la superficie de parcela no ocupada por la edificación y en la cubierta de los edificios, incluidos los ubicados en patio de luces, de parcela o de manzana, se estará al régimen de usos establecidos para la parcela en las ordenanzas generales y específicas de aplicación.

6. En la cubierta de las construcciones por encima de la altura de cornisa sólo podrán realizarse labores de mantenimiento de la propia cubierta y de las instalaciones que sobre la misma permitan las ordenanzas de aplicación.

Artículo 10.4.- Régimen de compatibilidad de los usos por gradación en altura

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en cada subzona, el régimen de compatibilidad de usos establecido por las presentes normas parte de la gradación en altura de los usos permitidos en los edificios. Según ésta:

   a) Los usos residenciales (R) se localizarán siempre por encima de las plantas en que se ubiquen usos no residenciales. Excepcionalmente, en planta primera y en plantas terciarizadas por encima de la primera los usos residenciales podrán compartir planta con usos terciarios de oficina (Tof) y hoteleros (Tho).
   b) Los usos Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial colectivo (Rco) se consideran compatibles entre sí.

   c) Los usos Terciarios (T) se dispondrán por debajo de las plantas en que se ubiquen usos residenciales y por encima de las plantas donde se desarrollen usos productivos (I), de servicio comunitario (D) y otros usos (U).
   d) Dentro de los usos terciarios, los usos de alojamiento comunitario (Tcm) se situarán por encima de los usos comerciales (Tco) y recreativos (Tre). Los usos hoteleros (Tho), sin embargo, podrán compartir planta con los comerciales (Tco)
   e) Los usos de oficinas (Tof), comerciales (Tco) y recreativos (Tre) se consideran compatibles entre sí.

   f) Los usos productivos (I), de aparcamiento (Par) y de almacén (Alm) se dispondrán siempre en un nivel inferior respecto de los usos residenciales (R), hoteleros (Tho) y de alojamiento comunitario (Tcm), y se considerarán compatibles entre sí y con el resto de usos.

   g) En relación con los servicios de recarga eléctrica (Elc) y de producción de energía fotovoltaica (Eng), se estará a las condiciones de compatibilidad que establezca la normativa técnica de aplicación.

   h) Los usos de servicios comunitarios (D) que sean susceptibles de desarrollarse en espacios construidos tendrán el mismo régimen de compatibilidad por gradación en altura que los usos comerciales (Tco) y recreativos (Tre), y se considerarán compatibles entre sí y con el uso de oficinas (Tof), salvo en el caso de los usos de abastecimiento (Dab), cementerio (Dce) y servicios urbanos (Din).

   i) En los edificios de uso mixto, no se admitirán usos no residenciales en la misma planta en que se localicen piezas habitables residenciales, salvo en el caso de Gabinetes (Tco.1d) y despachos profesionales (Tof.1) domésticos, en los que la prestación del servicio se realiza por el titular en su propia vivienda, destinando alguna o algunas de sus estancias para ello.

2. En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.
b) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.
c) En cualquier caso los locales no residenciales respetarán las reglas de gradación en altura de los usos, establecidas anteriormente.

3. En edificios mixtos con uso hotelero se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Con carácter general, el uso hotelero se ubicará siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales (R) o de alojamiento comunitario (Tcm) y por encima de las plantas destinadas al resto de usos no residenciales.
b) Excepcionalmente, podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

4. En todo caso, los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán en cualquier caso localizarse en la misma planta que el resto de usos permitidos en el edificio, sin más requisitos de compatibilidad que el cumplimiento de las condiciones de aislamiento al ruido, protección contra incendios, accesibilidad, etc., establecidas en la normativa técnica de aplicación.

Artículo 10.5.- Régimen específico aplicable a los usos de habitación.

1. El régimen de alquiler o cesión por habitaciones se asimilará, atendiendo a las condiciones bajo el que se lleve a cabo, a los siguientes usos:

a) Residencia temporal con o sin servicios de hostelería. Este uso se considera equivalente al de pensión para alojamiento temporal de turistas o viajeros y se regirá por la normativa de turismo.
b) Residencia permanente con servicios de hostelería. Este uso se considera equivalente al residencial comunitario y cumplirá las condiciones de calidad y habitabilidad establecidas en la normativa sectorial de aplicación y, como mínimo, las establecidas por la normativa vigente para las viviendas.
c) Residencia permanente sin servicios de hostelería. Este uso se considera equivalente a un subarriendo y se regula por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos y el código civil. Las piezas subarrendadas cumplirán en todo caso las condiciones de calidad y habitabilidad establecidas en la normativa vigente para las viviendas.

2. A los efectos de las presentes normas, se considerará residencia permanente la que conlleve habitación continuada en el mismo lugar de residencia al menos durante seis meses al año.

CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos.

Artículo 10.6.- Clasificación general de los usos

1. Uso residencial (R)
2. Uso terciario (T)
3. Uso productivo (I)
4. Otros usos (U)
5. Usos de servicios comunitarios (D)
6. Usos en el medio rústico (N)

Sección primera: Usos residenciales

Artículo 10.7.- Definiciones

A los efectos de las presentes normas de define como:

a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia estable de las personas, o de unidades de convivencia, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, diseño y calidad exigidas legalmente.
b) Edificio de alojamiento: es el edificio destinado a la residencia estable de personas, o de unidades de convivencia, compuesto por espacios de uso privativo, denominados unidades de alojamiento, y por espacios comunes destinados a servicios de uso colectivo que deben complementar el resto de prestaciones necesarias para el desarrollo de la vida cotidiana.
a) Unidad de alojamiento: es el elemento de uso privativo destinado a la residencia estable de personas que no reúne las condiciones espaciales requeridas a las viviendas y que, por tanto, no puede ser autorizado para dicho uso sin el complemento del resto de espacios y servicios requeridos a los edificios de alojamiento.
b) *Coliving*: es la modalidad habitacional de inmueble compartido en la que el espacio privativo se reduce al dormitorio y un baño y el resto de los espacios de estancia, cocina, lavandería y demás se comparten, pudiendo complementarse con otros servicios adicionales de ocio dentro del interior del edificio.
c) *Cohousing*: es la variante del edificio de viviendas tradicional en la que predomina una mayor superficie de zonas comunitarias para la convivencia vecinal sobre las zonas privativas de cada vivienda.
d) *Flex living*: es la modalidad de alquiler no vinculado a usos turísticos que se da en edificios de vivienda o alojamiento en régimen de *cohousing* o *coliving*. Si incluye la prestación comunitaria de los servicios de mantenimiento y hostelería, se considera un uso terciario.

Artículo 10.8.- Clasificación de los usos residenciales

1. Uso Residencial (**R**): se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia y alojamiento estable de personas, sea permanente o temporal. Contempla el desarrollo de todas las actividades de la vida diaria en las esferas personal y reproductiva, así como incluye aquellas actividades de las esferas social y productiva compatibles con las primeras y con la convivencia vecinal, tales como reuniones familiares o de amigos, ocio, estudio, formación, trabajo on-line o teletrabajo.

2. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos residenciales:

   a) Uso residencial unifamiliar (**Run**): es el uso que corresponde a la situación de una vivienda aislada ocupando una única parcela o de varias viviendas aisladas o agrupadas en horizontal sobre una misma parcela.

   b) Uso residencial plurifamiliar (**Rpf**): es el uso que corresponde al edificio o parte de él ocupado por viviendas agrupadas en altura compartiendo estructura, accesos y espacios comunes. En este uso se incluyen los distintos tipos de edificios de vivienda, según se regulan en la normativa vigente, en todas sus modalidades, sea para su uso en propiedad o bien destinadas al alquiler: *cohousing*, edificios de viviendas colaborativas cuyas unidades privativas cumplen las condiciones requeridas a las viviendas, etc.

   c) Uso residencial colectivo (**Rco**): es el uso que corresponde al edificio, o parte de él, destinado a satisfacer todas las necesidades de las personas en materia de residencia mediante espacios de uso privativo, denominados unidades de alojamiento, y espacios de uso común en los que se satisfarán las necesidades habitacionales que no caben en las unidades de alojamiento. En este uso se incluyen los distintos tipos de edificios de alojamiento, según se regulan en la normativa vigente, en todas sus modalidades: *coliving*, edificios de viviendas colaborativas cuyas unidades privativas no cumplen las condiciones requeridas a las viviendas, etc.

Artículo 10.9.- Condiciones específicas del uso residencial

1. Las viviendas y los edificios de viviendas, cualquiera que sea su tipología, cumplirán, entre otras, las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad de edificios de viviendas en la Comunidad Valenciana. En este sentido, las condiciones de iluminación y ventilación, así como el resto de condiciones establecidas para garantizar la habitabilidad y salubridad, se exigirán partiendo de las superficies previstas, incluyendo aquella parte que exceda de los mínimos establecidos.

2. Las unidades de alojamiento y los edificios de alojamiento cumplirán, entre otras, las condiciones establecidas en las vigentes normas de habitabilidad, diseño y calidad de edificios de alojamiento de la Comunidad Valenciana o, en su defecto, subsidiariamente, en las normas aplicables a las viviendas y edificios de viviendas. En

este sentido, las condiciones de iluminación y ventilación, así como el resto de condiciones establecidas para garantizar la habitabilidad y salubridad, se exigirán partiendo de las superficies previstas, incluyendo aquella parte que exceda de los mínimos establecidos.

Sección segunda: Usos terciarios

Artículo 10.10.- Clasificación de los usos terciarios

1. Uso Terciario (**T**): Se incluyen en el uso terciario las actividades económicas del sector servicios y asimiladas.

2. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos terciarios:

   a) Uso Comercial (**Tco**): Es el uso que corresponde a las actividades de suministro y venta de mercancías al público y a las actividades de prestación de servicios a empresas y particulares, tales como peluquerías, gabinetes de estética, podología, alquiler de bicicletas o VMP, etc. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos comerciales:

      a.1 Uso comercial compatible con la vivienda (**Tco.1**): Comprende las actividades comerciales de prestación de servicios o de venta al por menor que se desarrollan, bien en locales independientes o bien en espacios compartidos, de superficie comercial total inferior a 2.500 m². Se distinguen las siguientes categorías:

         i. Comercial básico (**Tco.1a**): Comprende los establecimientos comerciales y sus agrupaciones de superficie comercial inferior a 200 m².
         ii. Comercial medio (**Tco.1b**): Comprende los establecimientos comerciales y sus agrupaciones de superficie comercial igual o superior a 200 e inferior a 800 m².
         iii. Comercial secundario (**Tco.1c**) Comprende los establecimientos comerciales y sus agrupaciones de superficie comercial igual o superior a 800 e inferior a 2.500 m², siempre que no excedan de 4.000 metros cuadrados de superficie construida.
         iv. Gabinete o *atelier* profesional doméstico **(Tco.1d):** se da cuando la prestación del servicio comercial se realiza por el titular en su propia vivienda, destinando alguna o algunas de sus piezas para ello.

      a.2 Uso comercial no compatible con la vivienda (**Tco.2**): Comprende las actividades comerciales de venta al por mayor y las de prestación de servicios o venta al por menor en establecimientos independientes, o bien organizados en galerías comerciales, de superficie comercial total igual o superior a 2.500 m². Se distinguen las siguientes categorías:

i. Gran superficie comercial (**Tco.2a**): Comprende los establecimientos comerciales independientes y los centros o galerías comerciales de superficie comercial igual o superior a 2.500 m² e inferior a 5.000 m².
ii. Parque comercial (**Tco.2b**): Comprende los establecimientos comerciales independientes y los centros o galerías comerciales de superficie comercial igual o superior a 5.000 m².

b) Uso alojamiento comunitario (**Tcm**): es el uso que corresponde al edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de colectivos concretos de personas entre las que existen vínculos religiosos, sociales o similares que limitan las posibilidades de uso y acceso al centro. En este uso se incluyen las residencias de estudiantes, de ancianos, de comunidades cívicas, de comunidades religiosas, colectivos en régimen de *flex living*, centros de acogida, alojamientos sociales, centros de internamiento, centros de reinserción, etc., en las que los servicios de mantenimiento y hostelería están incluidos.

c) Uso hotelero (**Tho**): es el uso que corresponde a las actividades estables, sujetas a legislación específica en materia de turismo, desarrolladas en establecimientos abiertos al público y cuyo objeto es proporcionar alojamiento temporal a las personas con o sin prestación de otros servicios, de carácter común o complementario. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos hoteleros:

b.1 Establecimientos hoteleros: en este grupo se incluyen los hoteles, hostales y pensiones, en todas sus modalidades y categorías, de acuerdo con la clasificación utilizada en la normativa vigente en materia de turismo, o similares. (**Tho.1**)

b.2 Viviendas y apartamentos de uso turístico en régimen de explotación hotelera y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo, o similares. (**Tho.2**)

b.3 Campings, campamentos de turismo de uso colectivo y áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo. (**Tho.3**)

b.4 Alojamiento turístico rural y albergues turísticos, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo, o similares. (**Tho.4**)

d) Uso Oficina (**Tof**): es el uso que corresponde a las actividades de prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, asesoría u otros, realizados por operadores públicos o privados, básicamente a partir del tratamiento y transmisión de información, y dirigidos tanto a las empresas como a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Incluye los despachos profesionales, oficinas bancarias, de crédito, seguros, asesoramiento, asistencia técnica, gestión de transportes, inmobiliarias, agencias de viajes y asimilados, así como las consultas médicas o asimiladas en las que la actividad que se desarrolla se

reduce al diagnóstico y asesoramiento, sin prestación asistencial personal ni realización de pruebas médicas. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos de oficina:

c.1 Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): cuando la prestación del servicio se realiza por el titular en su propia vivienda, destinando alguna o algunas de sus estancias para ello.

c.2 Oficinas y despachos (**Tof.2**): cuando la prestación del servicio se realiza en establecimientos habilitados expresamente para ello, bien ocupados de forma individual o bien de forma compartida en cualquiera de sus modalidades: *coworking*, cotrabajo, trabajo cooperativo, trabajo colaborativo, trabajo compartido, etc.

e) Uso Recreativo (**Tre**): es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones específicas, tales como: restaurantes, cafeterías, *pubs*, ludotecas, parques acuáticos, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juego, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos recreativos:

d.1 Espectáculos públicos (**Tre.1**): Se refiere a las actividades que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, exhibición, actividad, distracción o proyección de naturaleza artística, cultural, deportiva o análoga, que le es ofrecida por organizadores o por artistas, deportistas o ejecutantes que intervienen por cuenta de los primeros, se realicen en locales cerrados o abiertos, en recintos cubiertos, al aire libre o en la vía pública, y en instalaciones fijas, portátiles o desmontables. Se incluyen, entre otros, los espectáculos teatrales, musicales, cinematográficos, circenses y deportivos relacionados en el catálogo de la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya. Se distinguen las siguientes categorías:

i. Establecimientos de aforo inferior a 1.500 personas (**Tre.1.a**)
ii. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (**Tre.1.b**)

d.2 Actividades recreativas (**Tre.2**): Se refiere a aquellas actividades que congregan a un público que acude con el objeto de participar en las mismas o de recibir los servicios ofrecidos por un organizador con fines de ocio, esparcimiento o diversión. Se distinguen las siguientes categorías:

i. Salas de juego (**Tre.2.a)**: incluye las ludotecas, salones-ciber, salas de *escape-room*, salas de juegos de mesa, de realidad virtual o similares, así como las actividades recreativas y de azar relacionadas en el catálogo de la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades

recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya, de aforo inferior a 1.500 personas.

ii. Actividades de ocio y entretenimiento (**Tre.2b**): Incluye las salas de fiesta, discotecas, *pubs* y demás actividades relacionadas como tales en el catálogo de la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya, de aforo inferior a 1.500 personas.

iii. Actividades recreativas de aforo igual o superior a 1.500 personas. (**Tre.2c**)

d.3 Actividades hosteleras y de restauración (**Tre.3**): Se refiere a las actividades dirigidas al público en general en las que, de forma profesional, habitual y mediante precio, se sirven alimentos y bebidas para ser consumidos en el propio establecimiento. Entre ellas se incluyen los restaurantes, bares, cafés, cafeterías, salones de banquetes y salones-lounge, relacionadas en el catálogo de la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o noma que la sustituya, con independencia de la titularidad pública o privada del terreno en que se localicen.

d.3 Espectáculos y actividades recreativas con participación de animales (**Tre.4**): Incluye, entre otros, los espectáculos y actividades taurinas, las actividades de exhibición de animales y los festejos y celebraciones populares en los que intervienen animales, relacionados en el catálogo de la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya.

d.4 Actividades feriales y parques de atracciones (**Tre.5**): Instalaciones fijas, en general al aire libre, en las que se ofrecen atracciones para el uso del público, pudiendo disponer de elementos mecánicos, tales como carruseles, norias, montaña rusa, etcétera. Podrá realizarse en recintos cerrados y cubiertos o en espacios abiertos y acotados, debiendo disponer en cualquier caso de vestuarios y aseos. Entre otras, incluye las actividades feriales y parques de atracciones relacionadas en el catálogo de la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya.

d.5 Fiestas populares y actividades ocasionales (**Tre.6**): Se refiere a las actividades que se celebran de forma ocasional y generalmente al aire libre con motivo de fiestas patronales, celebraciones populares, ferias o espectáculos circenses itinerantes, pudiendo incluir actuaciones musicales, bailes, tenderetes, fuegos artificiales, exhibición y participación de animales, hostelería y restauración, o norma que la sustituya.

Artículo 10.11.- Condiciones específicas de los establecimientos públicos de uso comercial (Tco)

3. Se considerarán establecimientos de uso comercial los locales y las construcciones o instalaciones inmuebles de carácter fijo y permanente destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas. A estos efectos, se distinguen dos tipos de actividades comerciales: actividades comerciales de venta y actividades comerciales de prestación de servicios.

4. Son actividades comerciales de venta aquellas que ofrecen en el mercado interior productos naturales o elaborados, sea por cuenta propia o ajena. Se incluyen en este concepto las de productos alimenticios elaborados en el propio establecimiento para su consumo fuera de él, los talleres de fabricación de productos de carácter minorista, los laboratorios fotográficos y de imprenta offset, y los espacios creativos tipo atelier, entendiendo por tales los estudios de pintura, escultura, manualidades, modistería, etc.

5. Son actividades comerciales de prestación de servicios aquellas en las que lo que se vende no es un producto tangible, sino la ejecución de un trabajo de asistencia personal que no da lugar a la posesión de un activo. En esta actividad se incluyen las peluquerías, manicura, podología, clínicas veterinarias, laboratorios de análisis clínicos, balnearios, salones de belleza, tintorerías, etc., así como los establecimientos en que se presten servicios médicos o de enfermería por profesionales titulados, tales como fisioterapia, ortodoncia, ópticas, clínicas de estética, etc., siempre que no incluyan gabinetes de tratamiento médico o aparatos de radiología, cirugía, diálisis, quirófano, etc.

6. Se entiende por superficie comercial tanto la superficie construida del establecimiento como la superficie exterior ocupada en total por la actividad comercial, incluidos los espacios de exposición y oferta de productos, descontando:

   d) los espacios cerrados no accesibles al público (tales como vestuarios, salas de máquinas, salas de mantenimiento de instalaciones, etc.),
   e) los espacios de acceso al establecimiento (hasta el control de entrada o salida), los espacios destinados a la circulación y aparcamiento de vehículos y los espacios destinados al almacenaje.

   En el cálculo de la superficie comercial no se descontará el mobiliario (sea fijo o móvil) ni los mostradores, escaparates, neveras, máquinas expendedoras, cajeros automáticos y demás elementos o espacios destinados a la exposición y venta de productos, a la prestación del servicio, a la atención y cobro de los clientes o los que, sin constituir claramente espacio destinado al público, sean susceptibles de acceso o uso por los mismos.

   Cuando la superficie comercial no esté claramente definida en el proyecto se considerará como tal el 60 % de la superficie construida de todo establecimiento

excluyendo, tan sólo, los espacios de acceso al establecimiento (hasta el control de entrada o salida) y los espacios destinados a circulación y aparcamiento de vehículos y a almacenaje.

7. Se entiende por local comercial compartido el establecimiento de venta o prestación de servicios en el que varios operadores comparten un único espacio. En este uso se incluyen las ferias, tiendas colaborativas, *show-room*, *co-shopping*, tiendas *pop up*, etc.

8. Se entiende por centro comercial o galería comercial los mercados y agrupaciones de establecimientos comerciales independientes con accesos y elementos comunes accesibles al público, pudiendo compartir también estos espacios con actividades recreativas, oficinas y usos dotacionales, según se disponga en las ordenanzas específicas de la zona de calificación.

9. El acceso a los establecimientos comerciales se realizará directamente desde la vía pública o a través de los espacios comunes de tránsito público de un centro o galería comercial.

10. El acceso principal de los locales de uso comercial secundario (Tco.1c) o de edificios de gran superficie comercial (Tco.2a) de nueva implantación deberá realizarse desde una calle de anchura no inferior a 25 metros, o bien dispondrá al menos de dos accesos diferenciados desde calles diferentes de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas, admitiéndose, en su caso, una tolerancia de ±5% en estas dimensiones.

11. El acceso principal de los parques comerciales (Tco.2b) deberá realizarse desde una calle de ancho no inferior a 40 metros, admitiéndose, en su caso, una tolerancia de ±5% en esta dimensión.

12. Se considera compatible el uso comercial básico (Tco.1a) en la planta baja de los edificios de uso mixto residencial y terciario localizados en las subzonas de calificación urbanística CHP y ENS, aun cuando en dicha planta se ubiquen piezas habitables residenciales, si cumplen las siguientes condiciones:

    a) Que hayan sido construidos con anterioridad al 28 de diciembre de 1988 y tengan consolidado el uso mixto residencial y terciario con anterioridad a esta fecha y, en todo caso, hasta el momento de solicitud de la nueva licencia.
    b) Que hayan obtenido licencia y no se encuentren fuera de ordenación.

    La preexistencia la actividad será acreditada por cualquier medio de prueba aceptado en derecho, siendo suficiente la existencia de documentos justificativos de la propia actividad o, en su defecto, el certificado emitido por el administrador o el presidente de la comunidad de propietarios.

Artículo 10.12.- Condiciones específicas del uso de alojamiento comunitario (Tcm)

1. En la autorización de los establecimientos de alojamiento comunitario (**Tcm**) se estará a lo dispuesto, entre otras, en la normativa vigente en materia de residencias comunitarias, vivienda o edificios de alojamiento, según sea la tipología edilicia adoptada.

2. Cuando el uso de alojamiento comunitario (Tcm) se localice en parcelas dotacionales, se necesitará acreditar la vinculación de dicha residencia al equipamiento que caracteriza la dotación. En el resto de los casos, no será necesaria la vinculación a ningún equipamiento o centro docente, sea de titularidad pública o privada.

Artículo 10.13.- Condiciones específicas de los establecimientos públicos de uso hotelero (Tho)

1. En la autorización de los establecimientos hoteleros (**Tho.1**) se estará a lo dispuesto, entre otras, en la normativa vigente en materia de turismo.

2. En la autorización de viviendas turísticas y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (**Tho.2**) se estará a lo dispuesto, entre otras, en la normativa vigente en materia de turismo y, en su defecto, en la normativa vigente en materia de habitabilidad, diseño y calidad, en atención a la tipología edilicia empleada en cada caso. A los efectos de la aplicación de estas normas se consideran equivalentes las expresiones “vivienda turística” y “apartamento turístico”.

3. En los establecimientos hoteleros Tho.1 y de vivienda turística Tho.2 (sea de forma individual o bien agrupadas en conjuntos o bloques), los locales de ocupación nula o sin uso del tipo almacén, trastero, vestidor, cuarto de instalaciones, archivo o similares, no podrán suponer más de un 20% de la superficie total del establecimiento o vivienda, según sea el caso.

4. Se permite el cambio de uso de vivienda turística (Tho.2) a residencial plurifamiliar (Rpf) o residencial colectivo (Rco) siempre que tales usos se encuentren permitidos por el planeamiento de acuerdo con la calificación del suelo y las nuevas viviendas o unidades de alojamiento, así como los edificios que las contengan, cumplan las condiciones establecidas en las presentes normas para la vivienda exterior y las normas de habitabilidad, diseño y calidad para viviendas y edificios de vivienda y alojamiento.

Artículo 10.14.- Condiciones específicas del uso de oficina (Tof)

1. Se considera compatible el uso de oficinas y despachos (Tof.2) en los edificios de uso mixto residencial y terciario localizados en las subzonas de calificación urbanística CHP, ENS o EDA que cumplan las siguientes condiciones:

c) Que hayan sido construidos con anterioridad al 28 de diciembre de 1988 y tengan consolidado el uso mixto residencial y terciario con anterioridad a esta fecha y, en todo caso, hasta el momento de solicitud de la nueva licencia.
d) Que hayan obtenido licencia y no se encuentren fuera de ordenación.
e) Que cuenten con un nivel de terciarización medio o alto.

2. En edificios de uso mixto residencial con nivel de terciarización medio se considera compatible el uso de oficinas y despachos (Tof.2) en las plantas localizadas en la mitad inferior del edificio, contadas sin considerar los sótanos y semisótanos, independientemente de los usos, residenciales o no, que se desarrollen en dichas plantas.

3. En edificios de uso mixto residencial con nivel de terciarización alto se considera compatible el uso de oficinas y despachos (Tof.2) en todas las plantas localizadas sobre rasante, incluidos los semisótanos, independientemente de los usos, residenciales o no, que se desarrollen en dichas plantas.

4. La existencia de una actividad no residencial en un edificio de uso mixto con anterioridad al 28 de diciembre de 1988 será acreditada por cualquier medio de prueba aceptado en derecho, siendo suficiente la existencia de documentos justificativos de la propia actividad o, en su defecto, el certificado emitido por el administrador o el presidente de la comunidad de propietarios.

Artículo 10.15.- Condiciones específicas de los establecimientos públicos de uso recreativo (Tre)

1. Cuando se trate de usos recreativos, se entenderá por establecimiento cualquier edificio, local, recinto o instalación accesible al público en el que se ofrezcan espectáculos o se realicen actividades recreativas, tanto si se celebra en locales cerrados como al aire libre.

2. El acceso a los establecimientos destinados a usos recreativos se realizará directamente desde la vía pública o a través de los espacios comunes de tránsito público de un centro o galería comercial. En el caso de inmuebles destinados en todo o en parte a usos recreativos, incluso cuando se desarrollen como uso complementario de otro uso, principal, al menos el 30% de la superficie construida total de la planta baja deberá destinarse a servicios comunes de la actividad, incluyendo, entre otros, los servicios de recepción, información, control y atención al público, guardarropía o, en su caso, depósito de equipajes y zona de estar.

3. La vía pública de acceso a los establecimientos de uso recreativo deberá cumplir, además de las condiciones establecidas en la normativa técnica en materia de accesibilidad y protección contra incendios, las siguientes condiciones de dimensión:

a) Si el aforo no excede de 300 personas, el establecimiento dispondrá de fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 7 metros, medida entre fachadas.
b) Si el aforo excede de 300 personas y no supera las 700, el establecimiento dispondrá de fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 12'50 metros, medida ésta entre fachadas.
c) Si el aforo excede de 700 personas y no supera las 1.500, el establecimiento dispondrá de salida a dos vías públicas o espacios abiertos de anchura no inferior a 7 metros, medida ésta entre fachadas, y cuya anchura conjunta no sea inferior a 30 metros.
d) Si el aforo excede de 1.500 personas, el establecimiento dispondrá de fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12'50 metros, y cuya anchura conjunta sea, como mínimo, el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

4. A los efectos de este artículo se entenderá por anchura de calle, tomada en un punto de la alineación exterior de parcela, la menor distancia entre el punto desde el que se mide hasta la alineación exterior opuesta en el mismo vial.

   En los casos en los que entre las alineaciones exteriores opuestas se localice un parque o jardín de la Red Primaria, según calificación establecida por el planeamiento vigente, la alineación opuesta a considerar será la correspondiente a la alineación exterior o cierre, en su caso, del parque o jardín correspondiente.

5. No se permitirá la ubicación de espectáculos públicos (Tre.1), espectáculos y actividades recreativas con participación de animales (Tre.4), actividades feriales y parques de atracciones (Tre.5) o fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.6), en edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial, ni en el interior de patios de manzana compartidos con edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial.

6. Las actividades de ocio y entretenimiento (Tre.2) y las actividades de hostelería y restauración (Tre.3) que cuenten con ambientación musical deberán disponer, al menos, de una superficie mínima de uso público de 50 m² útiles, excluida la zona de barra, aseos y, en su caso, aparcamiento.

Artículo 10.16.- Nivel de terciarización en edificios de uso mixto

1. Son edificios de uso mixto con nivel de terciarización medio aquellos en los que al menos el 50% de la superficie construida de la mitad inferior del edificio, contada sin considerar sótanos y semisótanos, se encuentre destinada a usos terciarios.

2. Son edificios de uso mixto con nivel de terciarización alto:

a) Aquellos en los que más del 75% de su superficie construida se destine a usos no residenciales ni industriales, o bien
b) Aquellos en los que la superficie construida de los usos no residenciales ni industriales existentes en el edificio supere la superficie destinada al uso global de la subzona de calificación, siempre que los locales destinados a dicho uso global se encuentren en uso y no supongan más del 25% de la superficie construida total del mismo.

A estos efectos, en el cálculo de la superficie construida no se considerarán los sótanos, los semisótanos ni la parte de las plantas bajas que exceda la profundidad edificable del edificio existente por encima de la planta baja

Sección tercera: Usos productivos

Artículo 10.17.- Clasificación de los usos productivos

1. Uso productivo (**I**): Incluye las actividades económicas del sector secundario destinadas a la obtención de materias primas y a la elaboración, transformación, reparación y distribución de productos manufacturados. Incluye tanto las actividades de carácter industrial como las de carácter tecnológico o de investigación que resulten en materiales o productos mejorados para su fabricación y suministro al mercado.

2. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos productivos:

   a) Uso artesanal (**Iat**): es el uso que corresponde a las actividades de obtención y transformación de productos por procedimientos artesanos, no seriados, de mínima repercusión medioambiental y cuya producción no sea totalmente mecanizada.

   b) Uso industrial (**Ind**): Es el uso que corresponde a las actividades de obtención, elaboración, transformación y distribución de productos elaborados en serie, producidos con medios industriales, así como las actividades de reparación de equipos industriales, vehículos y maquinaria. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos industriales:

      b.1. Industria compatible con la vivienda (**Ind.1**): Corresponde a los usos industriales, talleres y actividades menores de reparación de bienes, vehículos y equipos, de carga de fuego ponderada y corregida (Qs) no superior a 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y de potencia instalada no superior a 130 kW.

      b.2. Industria media (**Ind.2**): Corresponde a los usos industriales no compatibles con el uso residencial pero cuyo impacto ambiental es limitado, por lo que pueden ubicarse en parcela propia en zonas residenciales o en el entorno próximo de éstas. Incluye las actividades de carácter industrial de carga de fuego ponderada y corregida (Qs) superior a 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y no superior a 812 Mcal/m² (equivalente a 3.400 MJ/m²), que se

recogen en los siguientes grupos del Anexo II de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad valenciana:

i. En el grupo de industrias de producción y transformación de metales:
   - Talleres de forja, estampación, sinterización, embutición de metales, troquelado, corte y repulsado
   - Instalaciones de decapado de piezas metálicas
   - Fabricación de materiales, maquinaria y equipos eléctricos, electrónicos y ópticos, joyería y bisutería

ii. En el grupo de industrias del papel, cartón, corcho, madera y muebles
   - Elaboración de artículos y productos de papel y cartón con una capacidad de producción de más de 20 Ton/día
   - Fabricación de artículos de junco, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos y similares
   - Acabado de muebles y elementos de madera, junco, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos, etc.

iii. En el grupo de industria textil
   - Fabricación de fibras, tejidos y confección
   - Acabados textiles

iv. Y además:
   - Fabricación de circuitos integrados y circuitos impresos
   - Fabricación de lámparas y material de alumbrado
   - Plantas embotelladoras, envasadoras y dosificadoras
   - Impresión gráfica y edición a escala industrial
   - Talleres de reparación y venta de maquinaria.
   - Establecimientos de revisión, lavado y reparación de automóviles.
   - Estaciones de servicio y establecimientos de almacenamiento y venta al detalle de carburantes.
   - Cocinas industriales

b.3 Industria pesada (**Ind.3**): Corresponde a los usos industriales cuyo impacto ambiental aconseja restringir su implantación a polígonos alejados de las zonas residenciales. Incluye las actividades de carácter industrial recogidas en el Anexo I de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad valenciana y las del Anexo II no recogidas en la anterior categoría (Ind.2)

c) Uso logístico (**llg**). Comprende las actividades de planificación, recepción, transporte, gestión, almacenamiento y distribución de productos y mercancías hacia su destino final, que se desarrollan en centros, parques, polígonos o plataformas específicas para reducir los hitos en las cadenas de suministro y optimizar su funcionamiento.

d) Uso de producción tecnológica (**Itec**): Es el uso que corresponde a las actividades que generan productos aplicando nuevas tecnologías relacionadas con el uso de información, la comunicación, el desarrollo de software, el procesamiento de datos, I+D+I o similares. Incluye aquellas actividades relacionadas con el nuevo sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia y la gestión de bases de datos y del conocimiento, según la relación CNAE de actividades vinculadas con las tecnologías de la información y las comunicaciones elaboradas por el Ministerio de Industria (actualmente, Apartado J del Código CNAE 58 - 59-60 - 61 - 62 – 63).

Artículo 10.18.- Condiciones específicas de los establecimientos de uso productivo

1. El uso artesanal (Iat) se considera funcionalmente compatible con el uso residencial vivienda, con la que podrá compartir acceso e inmueble siempre que se desarrolle en un recinto específico para el desarrollo de la actividad físicamente aislado del espacio residencial doméstico.

2. Las actividades industriales de uso artesanal (Iat), industria compatible con la vivienda (Ind.1) producción técnológica (Itec) son admisibles tanto en locales ocupados de forma individual o de forma compartida, en cualquiera de sus modalidades: *coworking*, cotrabajo, trabajo cooperativo, trabajo compartido, etc.

3. En las actividades industriales de uso artesanal (Iat) e industria compatible con la vivienda (Ind.1) se considera admisible la venta directa al público como uso secundario, complementario del principal. No se considera admisible en el resto de usos.

4. Las actividades de cocina y elaboración de alimentos, sea para consumo propio, para actividades de formación o para venta al público de los alimentos elaborados para su consumo en el propio local o fuera de él, tendrán la consideración de cocina industrial y, por tanto, se calificarán como industria media (**Ind.2)** si la potencia instalada supera los 130 kW.

Artículo 10.19.- Condiciones específicas de las estaciones de servicio para suministro de carburantes

La implantación de estaciones de servicio para suministro de carburantes sólo se admitirá en parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que estén limitadas en su totalidad por viales o espacios libres.
b) Que dispongan de una superficie mínima de parcela 2.000 m² de suelo.
c) Que los lindes frontales, donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.

d) Que las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separen una distancia mínima de 20 metros de las edificaciones existentes o planificadas de uso residencial en su entorno próximo.
e) En el caso de que la parcela esté adosada a otra edificación se deberá generar un vial o un espacio libre perimetral de separación con dicha edificación. Estos serán de uso público y dispondrán de una anchura mínima de 5 metros, siendo su ejecución de cargo del titular de la actividad así como su mantenimiento hasta en tanto dichos terrenos no se cedan al Ayuntamiento. En el caso de espacios libres perimetrales de parcela, éstos serán de uso público y se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, aparcamientos al aire libre o a espacios libres, siendo su ejecución a cargo del titular de la actividad y también su mantenimiento hasta en tanto dichos terrenos no se cedan al Ayuntamiento.
f) Cuando la configuración de la parcela exija que se creen viales, zonas ajardinadas, aparcamientos al aire libre o espacios libres de separación de la instalación con la edificación residencial, éstos pueden formar parte de la superficie mínima de parcela de los 2.000 m2 indicados anteriormente, pero no podrán ocupar nunca más del 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a las instalaciones propias de la estación de servicio.

Sección cuarta: Otros usos

Artículo 10.20.- Clasificación

1. Otros usos (**U**): Se recogen bajo esta denominación aquellos usos que usualmente se desarrollan como suplemento de una actividad principal, a la que sirven, pero que pueden también desarrollarse de forma independiente. En estos usos se incluyen los almacenes, trasteros, aparcamientos, estaciones de recarga eléctrica, estaciones de producción eléctrica eólica o fotovoltaica, etc.

2. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos complementarios:

   a) Uso almacén (**Alm**): es el uso que corresponde a las actividades de depósito, guarda o almacenaje de materias, productos o bienes. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos de almacén:

      a.1. Almacén compatible con la vivienda (**Alm.1**): Comprende los almacenes, trasteros y agrupaciones de éstos, que requieren espacios adecuados y separados de dichos usos y cuya carga de fuego ponderada y corregida (Qs), aportada por los productos almacenados, no supera las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²). Se distinguen las siguientes categorías:

         i. Almacenes, trasteros y sus agrupaciones cuya superficie construida no supere los 100 m² (**Alm.1a**)
         ii. Almacenes, trasteros y sus agrupaciones cuya superficie construida supere los 100 m² y no supere los 500 m² (**Alm.1b**)

iii. Almacenes, trasteros y sus agrupaciones cuya superficie construida supere los 500 m² (**Alm.1c**)

a.2. Almacén no compatible con la vivienda (**Alm.2**): Comprende los almacenes, trasteros y agrupaciones de éstos, cuyo objeto principal es el depósito, guarda, almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para consumo propio o para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, profesionales, instaladores, etc., incluyan o no actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas, independientemente de su superficie. Se distinguen las siguientes categorías:

i. Almacenes, trasteros y sus agrupaciones cuya carga de fuego ponderada y corregida (Qs), aportada por los productos almacenados, excede de 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y no supera las 812 Mcal/m² (equivalente a 3.400 MJ/m²). Corresponde a usos de almacenamiento no compatibles con el uso residencial pero cuyo impacto ambiental es limitado, por lo que pueden ubicarse en parcelas propias en zonas residenciales o en el entorno próximo de éstas.(**Alm.2a**)
ii. Almacenes, trasteros y sus agrupaciones cuya carga de fuego ponderada y corregida (Qs), aportada por los productos almacenados, supera las 812 Mcal/m² (equivalente a 3.400 MJ/m²). Corresponde a usos de almacenamiento cuyo impacto ambiental aconseja restringir su implantación a polígonos alejados de las zonas residenciales. (**Alm.2b**)

b) Uso de Aparcamiento (**Par**): es el uso que corresponde a las actividades de guarda y depósito de vehículos. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos de aparcamiento:

b.1. Aparcamiento de vehículos particulares (**Par.1**). Atendiendo a su localización, se distinguen las siguientes categorías:

i. Aparcamientos localizados en planta baja, e inferiores a la baja, en edificación en altura (Par.1.a)
ii. Aparcamientos localizados bajo espacios libres privados o, en su caso, bajo espacios públicos previa concesión administrativa o autorización. (Par.1.b).
iii. Aparcamientos localizados al aire libre, sobre superficie libre de parcela (Par.1.c).
iv. Aparcamientos localizados en edificio de uso exclusivo (Par.1.d).

b.2. Aparcamiento de vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros, al transporte de mercancías o al trabajo agrícola, de la construcción, de la industria o similares (**Par.2**).

c) Servicios de recarga eléctrica (**Elc**): es el uso que corresponde a las actividades de prestación de servicios de recarga eléctrica, principalmente en puntos de recarga de vehículos. En el presente Plan se distinguen los siguientes tipos:

c.1. Servicios de recarga básica (**Elc.1**): corresponde a las instalaciones particulares, individuales o comunitarias, así como a las estaciones de recarga gestionadas por prestadores de servicios de recarga de energía, sea a título gratuito u oneroso, en las que se suministra electricidad mediante cargadores de corriente alterna de potencia máxima 8 kW.

c.2. Servicios de recarga eléctrica lenta (**Elc.2**): corresponde a las instalaciones particulares, individuales o comunitarias, así como a las estaciones de recarga gestionadas por prestadores de servicios de recarga de energía, sea a título gratuito u oneroso, en las que se suministra electricidad mediante cargadores de corriente alterna de potencia máxima entre 8 y 22 kW.

c.3. Servicios de recarga eléctrica de alta potencia o electrolineras (**Elc.3**): corresponde a las instalaciones particulares, individuales o comunitarias, así como a las estaciones de recarga gestionadas por prestadores de servicios de recarga de energía, sea a título gratuito u oneroso, en las que se suministra electricidad mediante cargadores de corriente alterna de más de 22 kW o cargadores específicos de corriente continua. En este tipo se distinguen, a su vez, las siguientes categorías:

i. Estaciones de recarga en las que la potencia eléctrica suministrada por las infraestructuras eléctricas no supera los 250 kW (**Elc.3a**).
ii. Estaciones de recarga en las que la potencia eléctrica suministrada por las infraestructuras eléctricas supera los 250 kW (**Elc.3b**).

d) Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica (**Eng**): Es el caso de las instalaciones de energía solar fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica mediante baterías, se encuentren o no conectados con la red de distribución, de potencia nominal superior a 10 kW. Se distinguen los siguientes tipos:

d.1. Producción o almacenamiento de baja potencia (**Eng.1**): corresponde a las instalaciones particulares, individuales o comunitarias, así como a las estaciones gestionadas por prestadores de servicios de producción, transporte, almacenamiento, suministro o comercialización de energía eléctrica, sea a título gratuito u oneroso, con potencia máxima de generación o almacenamiento de 100 kW.

d.2. Producción o almacenamiento de alta potencia (**Eng.2**): corresponde a las instalaciones particulares, individuales o comunitarias, así como a las estaciones gestionadas por prestadores de servicios de producción, transporte, almacenamiento, suministro o comercialización de energía

eléctrica, sea a título gratuito u oneroso, con potencia de generación o almacenamiento superior a 100 kW.

Artículo 10.21.- Condiciones específicas de los establecimientos destinados a otros usos

1. En general, en los edificios de uso dominante residencial sólo se permitirá el uso de almacenamiento compatible con la vivienda (Alm.1) si dicho uso se encuentra vinculado al principal y subordinado a éste, no permitiéndose el desarrollo de actividades de alquiler de almacenes, trasteros y sus agrupaciones dirigidas a particulares o empresas externas al edificio.

   Únicamente podrá autorizarse la actividad de alquiler o venta de trasteros a particulares no vinculados a las viviendas o unidades de alojamiento del edificio si éstos se localizan en planta baja o sótano y se trata de trasteros aislados de superficie inferior a 8 m² o pertenecientes a una agrupación de trasteros de categoría Alm.1a.

2. En el caso de actividades de almacenamiento no compatibles con la vivienda del tipo (Alm.2a), se considera admisible la venta directa al público como uso secundario, complementario del principal. No se considera admisible en el resto de casos.

3. Sin menoscabo de lo dispuesto en la normativa sectorial o técnica de aplicación, en el caso de actividades con puntos de recarga de vehículos eléctricos con potencias iguales o superiores a 14 kW se dispondrán las siguientes medidas de seguridad:

   a) A menos de 100 metros de la actividad se instalarán hidrantes de incendio para su utilización en caso de emergencia.

   b) A una distancia no superior a 15 metros de los puntos de recarga se instalarán extintores de CO2 de 10 kilogramos.

   c) Se dispondrá de un dispositivo de corte de emergencia del suministro eléctrico a las instalaciones de recarga ubicado a menos de tres metros de los accesos al sector, o zona exterior, en el que se ubique el punto de recarga. Estos dispositivos se señalizarán adecuadamente y junto a ellos se colocará un plano de planta de la instalación y la ubicación de los puntos de recarga.

   d) No se instalarán puntos de recarga a menos de diez metros de una salida de evacuación, propia o ajena, de la actividad.

4. Los servicios de recarga eléctrica (Elc), bien sea de prestación independiente o bien de prestación complementaria a los usos de aparcamiento, comerciales, alquiler de vehículos, actividades de limpieza de coches, etc., no podrán ubicarse por debajo del primer sótano.

5. Los servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) sólo se admitirán en planta baja. Asimismo, los servicios de recarga eléctrica con cargadores de potencia superior a 22 kW (Elc.3) no podrán instalarse en edificios de uso residencial, salvo que se trate de viviendas unifamiliares, ni en establecimientos de uso hotelero (Tho), incluyendo, entre otros, las viviendas turísticas.

Sección quinta: Condiciones específicas de los usos de servicio comunitario

Artículo 10.22.- Clasificación de los usos de servicio comunitario

1. Usos de servicio comunitario (**D**): su objeto es la prestación de servicios a la población que la legislación ha asignado tradicionalmente a la administración pública por considerarse básicos para garantizar la calidad de vida urbana, pudiendo también ser prestados, en ciertos casos, por el sector privado. En este uso se incluyen los usos deportivos, sanitarios, sociales, asistenciales, culturales, educativos, lúdicos, de tránsito, de esparcimiento, de abastecimiento, de comunicaciones, de infraestructuras, de seguridad, etc.

   Dentro de éstos, se define como uso dotacional público el que se desarrolla por la administración pública o por sus concesionarios o agentes en beneficio de la comunidad, independientemente de la titularidad del inmueble.

2. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos de servicio comunitario:

   a) Uso de tránsito y circulación (**Dtc**): es el uso que corresponde a las actividades asociadas al tránsito de personas y vehículos que se realiza en los espacios públicos o privados.

   b) Uso de transporte y comunicaciones (**Dcm**): es el uso que corresponde a las actividades vinculadas directamente al transporte de personas y mercancías, tales como estaciones de ferrocarril, aeropuertos, helipuertos, puerto, autobuses, metro, tranvía, áreas de servicio, etc., incluyendo los aparcaderos, cocheras, plataformas logísticas, oficinas y estaciones de mantenimiento vinculadas y complementarias de estos usos.

   c) Uso de recreo y esparcimiento (**Del**): es el uso que corresponde a las actividades de paseo, esparcimiento y estancia al aire libre vinculadas al ocio y disfrute del medio por la población.

   d) Uso educativo (**Ded**): comprende las actividades dirigidas a la formación de las personas mediante la enseñanza, reglada o no, en sus diferentes niveles. Incluye las actividades de investigación relacionadas con la enseñanza.

e) Uso deportivo (**Dep**): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de la cultura física, incluyendo la realización de pruebas y competiciones de cualquier deporte, bien sea por deportistas profesionales o aficionados y con carácter público o privado.

f) Uso socio-cultural (**Dsc**): comprende las actividades de cooperación, colaboración, reunión y relación social, tales como las desarrolladas por colectivos cívicos, asociaciones o similares, así como las actividades culturales, intelectuales y artísticas destinadas a la génesis, transmisión y conservación del conocimientos que se llevan a cabo en instalaciones tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, etc, excluyendo los centros docentes. Incluye las actividades de investigación relacionadas con el estudio y divulgación de la cultura.

g) Uso sanitario (**Dsa**): comprende las actividades de asistencia médica o quirúrgicos, excluida la prestación de servicios de consulta general o especializada en despachos profesionales. En este uso se distinguen las siguientes categorías:

   i. Clínicas para prestación de servicios médicos o de enfermería y establecimientos sanitarios de atención primaria (**Dsa.1**)
   ii. Establecimientos sanitarios de atención especializada (**Dsa.2**)
   iii. Establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (**Dsa.3**)

h) Uso asistencial (**Das**): comprende las actividades de prestación de asistencia social especializada, tales como las que se llevan a cabo en centros geriátricos, centros de día, centros de asistencia a menores, centros de atención y asistencia social a colectivos vulnerables, etc.

i) Uso administrativo institucional (**Dad**): comprende las actividades de representación institucional y gestión administrativa propias de los servicios oficiales del sector público, dirigidas tanto a la atención de los asuntos públicos como a los de los ciudadanos. Se excluye la prestación de este tipo de servicios por personas o entidades privadas.

j) Uso religioso (**Dre**): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

k) Uso de abastecimiento (**Dab**): comprende las actividades de bastimento que se realizan en mercados de abastos, mataderos, mercados de barrio y demás centros para provisión a la ciudad de productos de carácter básico, principalmente de alimentación. En este uso se distinguen las siguientes categorías:

   i. Mercados de abastos (**Dab.1**)
   ii. Mataderos (**Dab.2**)

l) Usos de servicio urbano (**Dsr**): comprende las actividades de prestación por la Administración de servicios públicos relacionados con la seguridad y salvaguarda de personas y bienes, tales como bomberos, socorrismo, policía, protección civil, fuerzas armadas, etc., así como las relacionadas con la conservación de los espacios públicos en las debidas condiciones, tales como los servicios de limpieza de la vía pública, medioambiente, jardinería, alumbrado público, etc.

m) Uso de cementerio (**Dce**): comprende las actividades relacionadas con la policía mortuoria.

n) Uso de infraestructuras de servicios urbanos (**Din**): Comprende las actividades que se desarrollan en establecimientos vinculados a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

i. Captación y depuración de agua para uso domiciliario (**Din.1**).
ii. Subestaciones eléctricas, almacenes de energía eléctrica y centros de reparto en alta tensión (**Din.2**).
iii. Estaciones depuradoras de aguas residuales (**Din.3**).
iv. Establecimientos de depósito, tratamiento y eliminación de residuos sólidos (**Din.4**).
v. Servicios centrales de correos y telecomunicaciones (**Din.5**).
vi. Estaciones de servicio de suministro de carburantes (**Din.6**)
vii. Almacenamiento y transporte industrial de gas y otros productos energéticos (**Din.7**)

Artículo 10.23.- Condiciones específicas de los usos de servicio comunitario

No se consideran usos urbanísticos las antenas, canalizaciones, tendidos o conducciones de infraestructuras o servicios urbanos. Este tipo de infraestructuras no constituyen actividades o usos por sí solas, sino instalaciones cuyo régimen de autorización y licencias se regula en las ordenanzas generales y particulares de cada zona de calificación.

Sección sexta: Condiciones específicas de los usos en el medio rústico

Artículo 10.24.- Clasificación de los usos en el medio rústico

1. Usos en el medio rústico (**N**): Se refiere a las actividades del sector primario y a aquellas que sólo pueden desarrollarse en el medio rural o natural.

2. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos en el medio rústico:

a) Uso Agrícola (**Nag**): Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

b) Uso Ganadero (**Nga**): Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

c) Uso Forestal (**Nfo**): Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

d) Uso Extractivo (**Nex**): Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

e) Uso recreativo en el medio natural (**Nre**): Comprende las actividades que implican la construcción de instalaciones más o menos fijas ubicadas en el medio natural, destinadas a alojar estudiosos, deportistas o grupos análogos, cuyo objetivo es estudiar, conocer y disfrutar del medio natural, tales como campamentos juveniles, centros de estudios ambientales, colonias de vacaciones escolares, granjas escuela o similares.

f) Uso de Protección del Medio natural (**Nme**): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural que requieren la construcción de instalaciones fijas.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

D.A. Primera.-

El acrónimo “SP-7”, identificativo del Sistema Local de servicio público de aparcamiento, con el que se califica el suelo público de red viaria localizado a la altura del número 21 de la calle Santa Genoveva Torres, en virtud de la Modificación puntual del Plan General en el Centro comercial Levante Unión, aprobada por el Pleno municipal el 25 de abril de 2008 (BOP nº 120 de 21 de mayo de 2008), cambia a “SCV” por ser, de acuerdo con la nomenclatura utilizada en el Capítulo duodécimo del Título sexto de las presentes normas urbanísticas, la que mejor responde a la actual calificación como aparcamiento público de la red secundaria de comunicaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

D.T. Primera.- Planeamiento asumido

El Plan Especial de Reforma Interior de la Pedanía de Carpesa, el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del P.P. 4-bis, el Plan Parcial del Polígono Industrial Vara de Quart, el Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia, el Plan Especial del Jardín del Turia (PE178), los Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle aprobados en el ámbito del Perellonet, así como los Estudios de Detalle y modificaciones puntuales de Plan que se delimitan, gráficamente, en los planos de la presente revisión, con la leyenda "Ámbito de Planeamiento Asumido", se seguirán ejecutando conforme a sus determinaciones; no obstante, su eventual modificación estará sujeta al mismo régimen previsto para los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo.

D.T. Segunda.- Unidades de ejecución

Como Anexo a las presentes Normas se señalan Unidades de Actuación, delimitadas por el planeamiento anterior, que quedan asumidas por el Plan General; así como aquellas otras que en los términos previstos por estas Normas se delimitan por el presente Plan.

D.T. Tercera – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda IS-6

Transitoriamente, hasta que se produzca la adaptación de los planos de ordenación a las presentes normas, las parcelas calificadas en la Serie C de los planos de ordenación del Plan General vigente con la leyenda IS-6 se regirán por la ordenanza correspondiente a la Subzona TER-4: Terciario de baja densidad, según se define en el Título noveno de las presentes normas urbanísticas.

D.T. Cuarta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EL

El suelo que en los planos de ordenación de la Serie C aparece calificado como espacios libres (EL) queda sujeto a las normas aplicables a la calificación de jardín (SVJ) o área de juego (SVA) correspondiente, según cumpla las condiciones de forma, superficie y dimensión establecidas en estas normas y en la legislación urbanística vigente para cada una de dichas categorías.

Las parcelas calificadas en los planos de ordenación de la Serie C como espacios libres (EL) que no cumplan las condiciones de forma, superficie o dimensión correspondientes a las zonas verdes forman parte de la red secundaria pública de espacios libres (SEL) y, en consecuencia, les serán de aplicación las normas aplicables a dicha calificación.

D.T. Quinta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EL*

El suelo que en los planos de ordenación de la Serie C aparece calificado como espacio libre privado (EL*) se entenderá como superficie libre de parcela. Queda sujeto, en consecuencia, al cumplimiento de la ordenanza de la subzona de ordenación en que se localice considerando que su calificación pormenorizada es la del resto de la parcela edificable y que el número máximo de plantas permitido es cero.

D.T. Sexta – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas y la legislación urbanística vigente.

Transitoriamente, hasta que se produzca la revisión del planeamiento general y, con ello, su completa adaptación a la terminología establecida en la legislación vigente, en los suelos dotacionales públicos incluidos en el ámbito de la presente modificación serán de aplicación las presentes normas urbanísticas según los siguientes cuadros de equivalencias:

RED PRIMARIA DE DOTACIONES			
Terminología NNUU PGOU		**Terminología TRLOTUP + D74/2016 GV**	
Sistema General de red viaria (GRV)		***Red primaria de comunicaciones***	
GRV-1	Vías interurbanas	PCV (1)	Red viaria (parte)
GRV-2	Vías metropolitanas	PCV (2)	Red viaria (parte)
GRV-3	Vías interdistritales	PCV (3)	Red viaria (parte)
Sistema General de transporte (GTR)			
GTR-1	Transporte público urbano	PQI-TRA (1)	Infraestructuras de transporte (parte)
GTR-2	Estación de ferrocarril. Red ferroviaria	PCF	Comunicaciones. Red ferroviaria
GTR-3	Área portuaria	PQI-TRA (2)	Infraestructuras de transporte (parte)
GTR-4	Transporte interurbano	PQI-TRA (3)	Infraestructuras de transporte (parte)

GTR-5	Estación de intercambio	PQI-TRA (4)	Infraestructuras de transporte (parte)
Sistema General de espacios libres (GEL)		***Red primaria zonas verdes/espacios libres***	
GEL-1	Parque metropolitano	PVP (1)	Zonas verdes. Parques (parte)
GEL-2	Parque urbano	PVP (2)	Zonas verdes. Parques (parte)
GEL-3	Parque forestal	PVP (3)	Zonas verdes. Parques (parte)
GEL-4	Espacio libre de uso deportivo	PVP (4)	Zonas verdes. Parques (parte)
GEL-5	Jardín histórico	PJL	Zonas verdes. Jardines
Sistema General educativo-cultural (GEC)		***Red primaria de equipamientos***	
GEC	Universitario	PQE-DOC	Equipamiento educativo-cultural. Centros docentes
Sistema General de Servicios públicos (GSP)			
GSP-1	Deportivo	PQD-DEP	Equipamiento deportivo-recreativo. Centros deportivos
GSP-2	Socio-cultural	PQE-CUL	Equipamiento educativo-cultural. Centros culturales
GSP-3	Sanitario-asistencial.	PQS	Equipamiento sanitario-asistencial
GSP-4	Administrativo-institucional.	PQA	Equipamiento administrativo-institucional
GSP-6	Religioso.		
GSP-7	Vivienda asistencial	PQR	Equipamiento residencial dotacional
Sistema General de Servicios urbanos (GSR)			
GSR-1	Bomberos	PQI-SEG (1)	Infraestructuras de seguridad (parte)
GSR-2	Cementerio		
Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios (GIS)			
GIS-1	Abastecimiento de agua	PQI-HID (1)	Infraestructuras hidráulicas (parte)
GIS-2	Suministro de energía eléctrica		
GIS-3	Depuración de aguas residuales	PQI-HID (2)	Infraestructuras hidráulicas (parte)
GIS-4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos	PQI-RES	Infraestructuras de tratamiento de residuos
GIS-5	Servicios centrales de telecomunicaciones		
GIS-7	Almacenamiento y transporte industrial de productos energéticos		
GIS-8	Dominio público hidráulico		

Otros			
GFS	Sistema General de defensa y fuerzas de seguridad	PQI-SEG (2)	Infraestructuras de seguridad (parte)
GLT	Sistema General del área litoral		

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES			
Terminología NNUU PGOU		**Terminología TRLOTUP + D74/2016 GV**	
Red secundaria de comunicaciones		***Red secundaria de comunicaciones***	
SCV	Red viaria local	SCV	Red viaria
STR	Sistema local de transportes	SQI-TRA	Infraestructuras de transporte
Red secundaria zonas verdes y espacios libres		***Red secundaria zonas verdes y espacios libres***	
SVJ	Jardines	SVJ	Jardines
SVA	Áreas de juego	SVA	Áreas de juego
SEL	Espacios libres	SEL	Espacios libres
4Red secundaria de equipamientos		***Red secundaria de equipamientos***	
EC	Centros docentes	SQE-DOC	Equipamiento educativo-cultural. Centros docentes
SP	Servicios públicos	*SQM (1)*	*Equipamiento dotacional múltiple(parte)*
SP-1	Deportivo	SQD-DEP	Equipamiento deportivo-recreativo. Centros deportivos
SP-2	Socio-cultural	SQE-CUL	Equipamiento educativo-cultural. Centros culturales
SP-3	Sanitario-asistencial.	SQS	Equipamiento sanitario-asistencial
SP-4	Administrativo-institucional.	SQA	Equipamiento administrativo-institucional
SP-5	Mercado.	SQI-SUR (1)	Infraestructuras de servicios urbanos (parte)
SP-6	Religioso.	*SQE-CUL*	*Equipamiento educativo-cultural. Centros de culto*
SP-7	Residencial dotacional.	SQR	Equipamiento residencial dotacional
IS	Infraestructuras básicas y de servicios	SQI (1)	Infraestructuras y servicios urbanos (parte)
IS-1	Abastecimiento de agua	SQI-HID (1)	Infraestructuras hidráulicas (parte)
IS-2	Energía eléctrica	*SQI (2)*	*Infraestructuras y servicios urbanos (parte)*
IS-3	Tratamiento de aguas residuales	SQI-HID (2)	Infraestructuras hidráulicas (parte)
IS-4	Tratamiento de residuos sólidos	SQI-RES	Infraestructuras de tratamiento de residuos

IS-5	Servicios de telecomunicaciones	*SQI (3)*	*Infraestructuras y servicios urbanos(parte)*
IS-7	Almacenamiento de energía y de productos energéticos	*SQI (4)*	*Infraestructuras y servicios urbanos (parte)*
FS	Servicios de seguridad y emergencias	SQI-SEG	Infraestructuras de seguridad
SQM	Dotacional múltiple	SQM	Equipamiento dotacional múltiple

**En cursiva, los asignados por asimilación*

D.T. Séptima – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas y los acrónimos utilizados en los planos de ordenación.

Transitoriamente, hasta que se produzca la adaptación de los planos de ordenación y salvo que en el plan específico se establezca otra cosa, serán de aplicación las presentes normas según los siguientes cuadros de equivalencias:

ZONIFICACIÓN			
Terminología planos de ordenación PGOU 88		**Terminología NNUU MODIFICADAS**	
Zona de Conjunto Histórico Protegido (CHP)		***Zona de Conjunto Histórico Protegido (CHP)***	
Subzonas:		***Subzonas:***	
CHP-1	*Ciutat Vella*	CHP-1	*Ciutat Vella*
CHP-2	Grao-Cabañal	CHP-2	Cabañal
CHP-3	*Poblats* y *pobles* del *nord*, del sud y de *l'Oest*	CHP-3	Poblados de Valencia
Zona de Ensanche (ENS)		***Zona de Ensanche (ENS)***	
Subzonas:		***Subzonas:***	
ENS-1	Ensanche	ENS-1	Ensanche
ENS-2	Ensanche protegido	ENS-2	Ensanche protegido
		ENS-3	Ensanche de poblados
		ENS-4	Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido
Zona de Edificación abierta (EDA)		***Zona de Edificación abierta (EDA)***	
Subzonas:		***Subzonas:***	
EDA	Edificación abierta	EDA-1	Edificación abierta
		EDA-2	Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido
Zona de Vivienda unifamiliar (UFA)		***Zona de Vivienda unifamiliar (UFA)***	
Subzonas:		***Subzonas:***	
UFA-1	Vivienda unifamiliar agrupada del tipo *"Cases de poble"*	UFA-1	Vivienda unifamiliar adosada

UFA-2	Vivienda unifamiliar en hilera	UFA-2	Vivienda unifamiliar en hilera
UFA-3	Vivienda unifamiliar aislada	UFA-3	Vivienda unifamiliar aislada
		UFA-4	Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "*Cases de poble*"
		UFA-5	Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido
Zona de Terciario (TER)		***Zona de Terciario (TER)***	
Subzonas:		***Subzonas:***	
TER-1	Feria Muestrario Internacional	TER-1	Feria de muestras
TER-2	Terciario de media densidad	TER-2	Terciario de media densidad
TER-3	Enclave terciario	TER-3	Enclave terciario
TER-4	Terciario de baja densidad	TER-4	Terciario de baja densidad
TER-5	Enclave terciario polivalente	TER-5	Enclave terciario mixto
		TER-6	Terciario en áreas de planeamiento asumido
Zona de industrias y almacenes (IND)		***Zona de industrias y almacenes (IND)***	
IND-1	Áreas y enclaves industriales	IND-1	Enclaves industriales
IND-2	Polígonos industriales	IND-2	Polígonos industriales
		Zona de actuaciones singulares (ASG)	
		ASG-1	San Miguel de los Reyes
		ASG-2	Paseo marítimo
		ASG-3	Ciudad de las Ciencias
		ASG-4	Ciudad sanitaria La Fe
		ASG-5	Marina Real
		ASG-6	Campus de la UPV
		ASG-7	Campus de los Naranjos UV
		ASG-8	Jardín del Turia

SISTEMAS GENERALES / RED PRIMARIA DE DOTACIONES
NO SE MODIFICA

SISTEMAS LOCALES / RED SECUNDARIA DE DOTACIONES			
Terminología planos de ordenación PGOU 88		**Terminología NNUU MODIFICADAS**	
		Red secundaria de comunicaciones	
RV-4	Vía urbana	SCV	Red viaria local
TR		STR	Sistema local de transportes
		Red secundaria zonas verdes/espacios libres	
EL	Sistema local de espacios libres	SVJ	Jardines
		SVA	Áreas de juego
		SEL	Espacios libres

		Red secundaria de equipamientos	
EC	Sistema local escolar	EC	Centros docentes
SP	Sistema local de servicios públicos	SP	Servicios públicos
SP-1	SP-1	SP-1	Deportivo
SP-2	SP-2	SP-2	Socio-cultural
SP-3	SP-3	SP-3	Sanitario-asistencial.
SP-4	SP-4	SP-4	Administrativo-institucional.
SP-5	SP-5	SP-5	Mercado.
SP-6	SP-6	SP-6	Religioso.
SP-7	SP-7	SP-7	Residencial dotacional.
SR	Sistema local de servicios urbanos		
IS	Sistema local de infraestructuras básicas y de servicios	IS	Infraestructuras básicas y de servicios.
IS-1	Abastecimiento de agua	IS-1	Abastecimiento de agua
IS-2	Suministro de energía eléctrica	IS-2	Energía eléctrica
IS-3	Depuración de aguas residuales	IS-3	Tratamiento de aguas residuales
IS-4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos	IS-4	Tratamiento de residuos sólidos
IS-5	Servicios de telecomunicaciones	IS-5	Servicios de telecomunicaciones
IS-6	Estaciones de servicio	IS-6	Almacenamiento de energía y de productos energéticos
FS	Servicios de seguridad y emergencias	FS	Servicios de seguridad y emergencias

DISPOSICION DEROGATORIA.

Queda derogado en el ámbito de este término municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur y aprobado por Decreto de 30 de junio de 1.966, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º y Disposición Transitoria 2ª, 2 de la Ley 5/86 de 19 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan Comarcal sin perjuicio de que, en ciertos casos, algunas de sus determinaciones sustantivas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las disposiciones transitorias de esta Normativa.

---o0o---