Firmado digitalmente por: 24341131R MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 18 de noviembre de 2025.
Fecha y hora: 20.11.2025 10:08:35

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

Octubre 2025

VERSIÓN PRELIMINAR
NORMAS URBANÍSTICAS

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Enrique Martí Selva
Director General de Urbanismo

Fernando Belenguer Mula
Jefe del Servicio de Planeamiento

Esperanza Colomé Latorre
Jefa de la Sección Administrativa de Planeamiento

Cristina Tomás Mallén
Jefa de la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística

José María Guijarro Pérez
Jefe de la Oficina Técnica de Información Urbanística

María Luisa Sierra Hernández
Técnico superior AE de la Oficina de Ordenación Urbanística

SERVICIO DE MEJORA CLIMÁTICA

Ana Viciano Pastor
Jefa del Servicio de Mejora Climática

Irma Macías Alemán
Técnico superior AE del Servicio de Mejora Climática

María Teresa Martí Pérez
Jefa de la Sección de Control Acústico

César Pérez Saiz
Técnico superior AE del Servicio de Mejora Climática

APOYO JURÍDICO

Manuel Latorre
Secretario Área I

Jonatan Baena Lundgren
Secretario Área III

COLABORACIONES:

SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

María José Bellver Alcántara.
Jefa del Servicio de Gestión Urbanística

SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

Andrés Vicente García
Jefe de la Sección de Obras de Urbanización

SERVICIO DE PARQUES Y JARDINES

Miguel Lucas Saorín
Jefe de la Sección de Coordinación con Organismos y Entidades

Maria Luz Zaplana Iranzo
Técnico AE del Servicio de Parques y Jardines

COLABORACIONES:

DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

Carlos Andrés López Andrés
Director General de Licencias

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Carmen Manzano Imbermón
Jefa del Servicio de Licencias Urbanísticas

Germán Oliete Gil
Jefe de la Sección de Licencias de nueva planta

María Camuñas de Castro
Jefa de la Sección de Licencias de Intervención

Patricia Hernández Damas
Técnico AE de la Sección de Licencias de nueva planta

SERVICIO DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD

Francisco Javier Tamarit Suay
Jefe del Servicio de Licencias de Actividad

María Luisa Alcántara Fenollosa
Jefa de la Sección Administrativa de Espectáculos Públicos

Carlos de Gonzalo Rupérez
Jefe de la Sección Técnica Zona Norte

María Victoria Fortis Fajardo
Jefa de Sección Urbanística CECUS

Francisco Aguilar Sancho
Jefe de la Sección Urbanística Zona sur

María del Carmen Pérez Sanz
Jefa de la Sección Urbanística Zona Norte

Daniel García Rico
Técnico superior AE del Servicio de Licencias de Actividad

SERVICIO DE DESCENTRALIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Nuria Diéz Fora
Jefa del Servicio de Descentralización y Participación Ciudadana

SERVICIO DE OBRAS Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

Fernando Risueño Cardoso
Jefe del Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura

José Antonio Gil Boluda
Técnico AE de la Sección de Coordinación de Obras en la vía pública (OCOVAL)

SERVICIO DE LIMPIEZA Y RECOGIDA DE RESIDUOS

Antonio Molla Calabuig
Jefe del Servicio de Recogida de Residuos

COLABORACIONES:

DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, PREVENCIÓN, INTERVENCIÓN EN EMERGENCIAS Y PROTECCIÓN CIVIL

Amador Antonio Giménez Miró
Jefe de Servicio de la Unidad de Prevención y Protección civil

Juan Rafael Reig Almiñana
Jefe de Sección de la subunidad de Seguridad y Accesibilidad Urbanística

Enrique Chisbert Cuenca
Inspector Jefe del Departamento de Bomberos, Prevención e Intervención en Emergencias y Protección Civil

SERVICIO DE DEVESA-ALBUFERA

Cristina Garcí Cebriá
Jefa del Servicio de Devesa-Albufera

Rafael Rubio Martínez
Jefe de la Sección de Uso Público

SERVICIO DE INSPECCIÓN MUNICIPAL

María José Magraner Llinares
Jefa del Servicio de Inspección Municipal

SERVICIO DE SANIDAD Y CONSUMO

Ana María Sotelo Puchalt
Jefa del Servicio de Sanidad y Consumo

Maria Dolores Quintana Cavanillas
Personal inspector médico

Santiago Bruixola
Personal inspector veterinario

SERVICIO DE DESCENTRALIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Ángel Morillas Arcos
Coordinador Técnico AE del Servicio de Descentralización

JUNTA MUNICIPAL DEL MARÍTIMO

Vicente Agustí Visiedo
Técnico AE de la Junta Municipal del Marítimo

JUNTA MUNICIPAL DE EXPOSICIÓ

Ana Catalán Canfranc
Coordinadora Técnica de la Junta Municipal de Exposició

Firmado digitalmente por: MARÍA LUISA SIERRA HERNÁNDEZ
Fecha y hora: 06.11.2025 08:45:42

FERNANDO|BELENGUER|MULA

Firmado digitalmente por FERNANDO|BELENGUER|MULA
Fecha: 2025.11.06 08:52:55 +01'00'

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

VERSIÓN PRELIMINAR – NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

C) PARTE NORMATIVA……4

Modificaciones debidas a:

A. ASPECTOS FORMALES……4
B. ACTUALIZACIÓN NORMATIVA……24
C. COORDINACIÓN NORMATIVA……29
D. ADAPTACIÓN NORMATIVA……36
E. INNOVACIONES DE MEJORA……44
F. INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO……186

D) ANEXO A LA PARTE NORMATIVA

TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA…… 193

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

C) PARTE NORMATIVA

La presente Modificación afecta a los artículos que se relacionan a continuación, ordenados de conformidad con la motivación del cambio:

A) Aspectos formales: modificaciones que únicamente afectan a la estructura de las normas urbanísticas y a la organización del articulado.

Artículo 1.- Se modifica la organización y estructura de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, quedando de la siguiente manera:

Epígrafe	Artículos
TÍTULO PRELIMINAR	**0.1 a 0.7**
CAPÍTULO ÚNICO	0.1 a 0.7
TÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	**1.1 a 1.30**
CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales	1.1 a 1.7
CAPÍTULO SEGUNDO: Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.	1.8 a 1.18
Sección primera: Introducción	1.8 a 1.10
Sección segunda: Información urbanística	1.11 a 1.15
Sección tercera: Órganos consultivos en materia de intervención municipal en la edificación y uso del suelo	1.16 a 1.18
CAPÍTULO TERCERO: Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes	1.19 a 1.30
Sección primera: Situación de fuera de ordenación	1.21 a 1.22
Sección segunda: Situación urbanística transitoria	1.23 a 1.24
Sección tercera: Usos y obras provisionales	1.25 a 1.30
TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	**2.1 a 2.20**
CAPÍTULO PRIMERO: Principios generales para desarrollo del Plan	2.1 a 2.6
CAPÍTULO SEGUNDO: Instrumentos de ordenación	2.7 a 2.16
CAPÍTULO TERCERO: Condiciones de desarrollo limitativas de la ejecución del suelo urbano	2.17
CAPÍTULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en suelo urbanizable programado	2.18 a 2.20
TÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	**3.1 a 3.59**
CAPÍTULO PRIMERO: Modos de ejecución del planeamiento	3.1 a 3.4
CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en suelo urbano	3.5 a 3.20
Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios	3.5 a 3.11
Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbano	3.12 a 3.17
Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbano	3.18 a 3.20

Epígrafe	Artículos
CAPÍTULO TERCERO: Ejecución del Plan en suelo urbanizable programado	3.21 a 3.30
Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios	3.21 a 3.23
Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbanizable	3.24 a 3.25
Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbanizable	3.26 a 3.30
CAPÍTULO CUARTO: Ejecución del Plan en suelo urbanizable no programado	3.31 a 3.34
CAPÍTULO QUINTO: Ejecución de la red pública de dotaciones	3.35 a 3.42
Sección primera: Sistemas Generales	3.35 a 3.40
Sección segunda: Red secundaria de dotaciones	3.41 a 3.42
CAPÍTULO SEXTO: Consideración jurídica de solar	3.43 a 3.44
CAPÍTULO SÉPTIMO: Ejecución de las obras de urbanización	3.45 a 3.59
Sección primera: Servicios urbanísticos básicos	3.45 a 3.47
Sección segunda: Requisitos de las obras de urbanización en suelo urbano y urbanizable	3.48 a 3.59
TÍTULO CUARTO: CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO	**4.1 a 4.31**
CAPÍTULO PRIMERO: El deber normal de conservación	4.1 a 4.4
CAPÍTULO SEGUNDO: Contenido normativo del Catálogo de protección	4.5 a 4.17
CAPÍTULO TERCERO: De la ruina de los edificios	4.18 a 4.22
CAPÍTULO CUARTO: Protección de jardines y arbolados	4.23 a 4.25
CAPÍTULO QUINTO: Protección y vigilancia arqueológica	4.26 a 4.31
TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	**5.1 a 5.123**
CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales	5.1 a 5.2
CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones de parcela	5.3 a 5.32
Sección primera: Dimensiones de parcela	5.3 a 5.7
Sección segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela	5.8 a 5.21
Sección tercera: Condiciones de ocupación de la parcela	5.22 a 5.24
Sección cuarta: Aprovechamiento sobre la parcela	5.25 a 5.32
CAPÍTULO TERCERO: Condiciones de volumen y forma de los edificios	5.33 a 5.69
Sección primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas	5.33 a 5.46
Sección segunda: De la construcción bajo rasante	5.47 a 5.49
Sección tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa	5.50 a 5.53
Sección cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes	5.54 a 5.55
Sección quinta: De la estética de los edificios	5.56 a 5.69
CAPÍTULO CUARTO: Condiciones funcionales de la edificación	5.70 a 5.99
Sección primera: Preliminar	5.70 a 5.75
Sección segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación	5.76 a 5.80
Sección tercera: Accesos y circulación interior	5.81 a 5.83
Sección cuarta: Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones	5.84 a 5.85
Sección quinta: Condiciones ambientales	5.86 a 5.94
Sección sexta: Dotación de servicios higiénicos	5.95 a 5.99

Epígrafe	Artículos
CAPÍTULO QUINTO: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos	5.100 a
Sección primera: Disposiciones generales	5.100 a 5.107
Sección segunda: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado	5.108 a 5.120
Sección tercera: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en actuaciones de transformación urbanística	5.121 a 5.123
TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	**6.1 a 6.85**
CAPÍTULO PRIMERO: Calificación del suelo y subzonas de ordenación en suelo urbano	6.1 a 6.2
Cuadro de zonas	
CAPÍTULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos	6.3 a 6.15
Sección primera: Definición, ámbito y usos	6.3 a 6.5
Sección segunda: Subzonas	6.6
Sección tercera: Subzona CHP-1. *Ciutat Vella*	6.7
Sección cuarta: Subzona CHP-2. Grao-*Cabanyal*	6.8
Sección quinta: Subzona CHP-3. *Poblats* y *Pobles del Nord*, *del Sud* y *de l'Oest*	6.9 a 6.15
CAPÍTULO TERCERO: Zona de Ensanche	6.16 a 6.32
Sección primera: Definición, ámbito y usos	6.16 a 6.17
Sección segunda: Subzonas	6.18
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona ENS-1. Ensanche	6.19 a 6.23
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona ENS-2. Ensanche protegido	6.24 a 6.26
Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona ENS-3. Ensanche de poblados	6.27 a 6.31
Sección sexta: Condiciones específicas de la subzona ENS-4	6.32
CAPÍTULO CUARTO: Zona de Edificación abierta	6.33 a 6.40
Sección primera: Ámbito y usos	6.33 a 6.35
Sección segunda: Subzonas	6.36
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona EDA-1	6.37 a 6.39
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona EDA-2	6.40
CAPÍTULO QUINTO: Zona de Vivienda unifamiliar	6.41 a 6.62
Sección primera: Ámbito y usos	6.41 a 6.42
Sección segunda: Subzonas	6.43
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona UFA-1. Vivienda unifamiliar entre medianeras	6.44 a 6.48
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera	6.49 a 6.52
Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada	6.53 a 6.56
Sección sexta: Condiciones específicas de la subzona UFA-4. Vivienda unifamiliar agrupada del tipo Cases de poble	6.57 a 6.61
Sección séptima: Condiciones específicas de la subzona UFA-5	6.62
CAPÍTULO SEXTO: Zona de terciario.	6.63 a 6.76
Sección primera: Ámbito y usos	6.63 a 6.64
Sección segunda: Subzonas	6.65

Epígrafe	Artículos
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona TER-1. Feria de Muestras	6.66
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona TER-2. Terciario de media densidad	6.67 a 6.69
Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona TER-3. Enclave terciario	6.70
Sección sexta: Condiciones específicas de la subzona TER-4. Terciario de baja densidad	6.71 a 6.72
Sección séptima: Condiciones específicas de la subzona TER-5. Enclave terciario mixto	6.73 a 6.75
Sección octava: Condiciones específicas de la subzona TER-6	6.76
CAPÍTULO SÉPTIMO: Zona de industrias y almacenes	6.77 a
Sección primera: Ámbito y usos	6.77 a 6.78
Sección segunda: Subzonas	6.79
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona IND-1. Enclaves industriales	6.80 a 6.81
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona IND-2. Polígonos industriales	6.82 a 6.83
Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona IND-3	6.84
CAPÍTULO OCTAVO: Subzonas de actuaciones singulares	6.85
Cuadro de usos	
TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	**7.1 a 7.6**
CAPÍTULO PRIMERO: Suelo urbanizable programado	7.1 a 7.3
CAPÍTULO SEGUNDO: Suelo urbanizable no programado	7.4 a 7.6
TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	**8.1 a 8.12**
CAPÍTULO ÚNICO: Determinaciones de carácter general	8.1 a 8.12
TÍTULO NOVENO: RÉGIMEN DE LOS SUELOS DOTACIONALES	**9.1 a 9.16**
CAPÍTULO PRIMERO: Red primaria de dotaciones públicas	9.1 a 9.5
CAPÍTULO SEGUNDO: Red secundaria de dotaciones públicas	9.6 a 9.14
CAPÍTULO TERCERO: Suelo dotacional de dominio y uso privado	9.15 a 9.16
TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE LOS USOS	**10.1 a 10.23**
CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales	10.1 a 10.3
CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos	10.4 a 10.21
Sección primera: Usos residenciales (R)	10.5 a 10.6
Sección segunda: Usos terciarios (T)	10.7 a 10.12
Sección tercera: usos productivos (I)	10.13 a 10.14
Sección cuarta: Otros usos (U)	10.15 a 10.17
Sección quinta: Usos de servicio comunitario (D)	10.18 a 10.20
Sección sexta: Usos en el medio rústico (N)	10.21
CAPÍTULO TERCERO: Reglas de compatibilidad de los usos por gradación en altura	10.22 a 10.23
DISPOSICIONES ADICIONALES	**1ª**
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	**1ª a 12ª**
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	**única**

Artículo 2.- Se modifica la numeración de los siguientes artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, quedando de la siguiente manera:

Artículo s/. PGOU-88	Nueva numeración	Artículo s/. PGOU-88	Nueva numeración	Artículo s/. PGOU-88	Nueva numeración
1.27	1.12	1.4	1.5	1.5	1.6
1.6	1.7	2.3	2.4	2.6	2.7
2.7	2.8	2.8	2.9	2.9	2.10
2.10	2.11	2.11	2.12	2.12	2.13
2.13	2.14	2.14	2.15	2.15	2.16
2.16	2.17	2.17	2.18	2.18	2.19
3.11	3.3	3.5	3.10	3.26	3.21
3.36	3.25	3.40	3.31	3.41	3.32
3.42	3.33	3.43	3.34	3.30	3.35
3.31	3.36	3.32	3.37	3.33	3.38
3.34	3.39	3.35	3.40	3.54	3.57
3.59	4.3	3.61	4.5	3.62	4.6
3.63	4.7	3.64	4.8	3.65	4.9
3.66	4.1	3.67	4.11	3.68	4.12
3.69	4.13	3.70	4.14	3.72	4.16
3.73	4.17	3.75	4.18	3.76	4.19
3.81	4.23	3.82	4.24	3.83	4.25
3.84	4.26	3.85	4.27	3.88	4.30
3.89	4.31	5.23	5.26	5.24	5.27
5.25	5.28	5.26	5.29	5.27	5.30
5.29	5.33	5.32	5.36	5.33	5.37
5.35	5.39	5.36	5.40	5.37	5.41
5.40	5.44	5.50	5.55	5.51	5.56
5.53	5.58	5.54	5.59	5.55	5.60
5.58	5.63	5.60	5.65	5.62	5.67
5.63	5.68	5.93	5.83	5.127	5.101
5.131	5.105	5.134	5.109	5.137	5.113
5.141	5.118	5.144	5.121	5.145	5.122
6.4	6.3	6.11	6.13	6.13	6.15
6.15	6.16	6.26	6.41	6.38	6.52
6.41	6.56	6.42	6.63	6.51	6.73
6.52	6.77	6.59	7.1	6.62	7.4
4.1	8.1	4.2	8.2	4.3	8.3
4.4	8.4	4.5	8.5	4.6	8.6
4.7	8.7	4.8	8.8	4.9	8.9
4.10	8.10	4.11	8.11	4.12	8.12
6.67	9.1	6.68	9.2	6.69	9.3
6.70	9.4	6.78	9.15	7.1	10.1
5.44	5.48	3.86	4.28		

Artículo 3.- Se modifica la numeración y estructura de los artículos 2.19 (recibe el apartado 3 del actual artículo 8.3), 5.20 (el contenido del apartado 3 se traslada al nuevo artículo 5.19), 6.1 (su contenido se traslada al nuevo artículo 1.2), 6.2 (su contenido se traslada al nuevo artículo 1.2), de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, bien por haber quedado integrados en el texto del nuevo articulado, o bien por haber sido complementados con todo o parte del contenido de otros artículos, sin cambios de contenido, quedando de la siguiente manera:

Artículo 2.20 (antes Artículo 2.19.-) Otras condiciones del planeamiento parcial.

1. El desarrollo de cada sector de Suelo Urbanizable Programado deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por este Plan General, como son: la erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes o la previa o simultánea obtención del suelo reservado a Sistemas Generales vinculado al sector (SGI), así como, excepcionalmente, la ejecución por cuenta de los propietarios del sector de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos regulados por el artículo 122 de la Ley del Suelo y 63.3 del Reglamento de Planeamiento.
2. También deberá respetarse la planta viaria mínima de Sistema Local vinculante indicada en los planos de este Plan General, a efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en Suelo Urbano, así como respetar las prescripciones de la Ficha de características del sector y las condiciones establecidas en el capítulo octavo del Título Sexto de estas Normas.
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.

Artículo 5.23 (antes Artículo 5.20.-) Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor

Artículo 1.2 (antes Artículo 1.2, 6.1 y 6.2.-) Zonas de Ordenación.

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

3. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
4. En Suelo Urbanizable Programado las Zonas expresan el concepto legal regulado en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento. El concepto de Zona, a estos efectos, no debe confundirse con el tipo de sector según el uso dominante (PRR, PRT, PRI).
5. En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen tres Zonas según el uso dominante asignado: NPR, NPT y NPI.
6. 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.
7. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística.

B) Actualización normativa: se introducen variaciones propias de un texto consolidado, que se han producido en el texto original debido a la aprobación de modificaciones puntuales del Plan General o de documentos de planeamiento de desarrollo modificativos de éste, que se incorporan al texto normativo.

Artículo 4.- Se actualizan los artículos 3.29, 6.7, 6.44.4.r (su contenido se traslada al nuevo artículo 10.20) 6.45, 6.60, 6.63, 6.57, 6.58bis, 7.4.9 (su contenido se traslada al nuevo artículo 10.20) y Disposición Transitoria octava, de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, así como, en algunos casos, se modifica también su estructura y numeración, quedando redactados de la siguiente manera:

Artículo 3.27 (antes Artículo 3.29.-) Aprovechamiento asignado a los sectores de suelo urbanizable.

1. Se entiende por aprovechamiento medio del sector (AMHS), el que resulta del promedio del asignado a su superficie, una vez homogeneizado según las reglas y coeficientes de uso y ubicación previstas en el presente Plan.
2. Se entiende por aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), el que corresponde al conjunto de sectores y de suelo para sistemas generales de ejecución imputada a ellos, para cada uno de los cuatrienios programados y cuyo 90% define el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo.
3. El aprovechamiento medio de cada sector (AMHS) es el que se expresa en la documentación de este Plan General.
4. El aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), tanto para el primero como para el segundo cuatrienio, es 0,3 UA/m2s.
5. Los sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General que se encuentran pendientes de urbanizar son, actualmente, los siguientes:

SECTOR	Planeamiento	Uso dominante	IEB
Benimaclet Este (PRR-4)	Plan Parcial Ap defva. Decreto *Consell* 07/03/1994	Residencial	0'5985 m²t/m²s
Horno de Alcedo (PRI-8)	TR Plan General Ap. defva. Resolución *Conseller* 22/12/1992	Industrial	0'70 m²t/m²s
Vara de Quart (PRI-10)	Plan Parcial Ap defva. Pleno ayto. 25/04/2003	Industrial	0'70 m²t/m²s
Grao (NPR-4)	Plan Parcial Ap defva. Resolución *Conseller* 08/07/2010	Residencial	1'20 m²t/m²s

6. En el cuadro anterior, la edificabilidad bruta y el uso dominante asignados a cada sector son los aprobados en los planes de desarrollo que los ordenan, sin menoscabo que pueda producirse alguna variación si dichos instrumentos de ordenación son modificados.

Artículo 6.66 (antes Artículo 6.45.-) Condiciones específicas de la subzona TER-1. Feria de Muestras.

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 de Feria Valencia, aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de noviembre de 2002, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.7 (antiguo Artículo 6.7.-) Condiciones específicas en 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 bien, en su caso, los instrumentos de ordenación que los modifiquen o sustituyan.

Artículo 6.84 (antiguos artículos 6.57 y 6.58bis).- Condiciones específicas de la subzona IND-3. Industrial en áreas de planeamiento asumido.

En esta subzona rigen las determinaciones del instrumento de ordenación que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo en cada sector y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación IND-2.

a) En el ámbito del polígono de Vara de Quart que se extiende al norte y al 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 al 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.
d) En el ámbito del polígono de *Sant Vicent*, rigen las determinaciones del Plan Parcial del polígono industrial de *Sant 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 en fecha 17 de diciembre de 2018 por resolución de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio o bien, en su caso, de los instrumentos de ordenación que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 7.2 (antes Artículo 6.60.-) Ámbito.

1. Pertenecen al tipo PRR los siguientes sectores:
   - n.4 (Benimaclet),
   - n.6 (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 7.5 (antes Artículo 6.63.-) Ámbito.

1. Pertenece al tipo NPR la siguiente área:
   - n.4 (Grao),
2. No queda ningún área por desarrollar de los tipos NPT y NPI

Artículo 10.20 (antes Artículos 6.44.4.r y 7.4.9) Condiciones específicas de las estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6)

El uso Din.6, estación de servicio de suministro de carburante 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) 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.
g) 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, pero no podrán ocupar nunca más del 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a las instalaciones propias de la estación de servicio.
h) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de carreteras cuando se instalen en el margen de una vía cuya intensidad en un día medio sea superior a 10.000 vehículos.
i) 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.

Disposición transitoria segunda.- (antes D.T. Octava) 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 de estas Normas, se delimitan por el presente Plan.

Artículo 5.- Se introducen en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia los artículos 6.8, 6.9, 6.32, 6.40, 6.62, 6.76, 6.85, con la siguiente redacción:

Artículo 6.8.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-2: Grao-*Cabanyal*

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 6.9.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-3: *Poblats* y *Pobles del Nord,* del *Sud* y de *l'Oest.*

1. En los ámbitos de la subzona CHP-3 ya desarrollados rigen los planes aprobados para su ordenación.
2. 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.
3. En el resto de esta subzona rigen las determinaciones que se desarrollan en los artículos siguientes.

Artículo 6.32.- 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 y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación ENS-1.

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 y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación EDA-2.

Artículo 6.62.- 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 y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación UFA-1.

Artículo 6.76.- Subzona TER-6. Terciario en áreas de planeamiento asumido. Condiciones específicas.
En esta subzona rigen las determinaciones del instrumento de ordenación que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo en cada ámbito de desarrollo y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación TER-2.

Artículo 6.85.- Condiciones específicas en las 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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 los Naranjos de la 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. 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. No obstante, en ningún caso las eventuales modificaciones del Plan Especial podrán desnaturalizar el carácter de Parque Metropolitano GEL-1 establecido en este Plan.
i) Subzona ASG-9: EDAR de Pinedo. PE de la Depuradora de Pinedo. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de la Depuradora de Pinedo, aprobado por Resolución del Director General del Agua de 21 de septiembre de 2022, 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.

Artículo 6.- Se eliminan los artículos 6.46, 5.122, 5.123, Disposición transitoria tercera, Disposición transitoria quinta y Disposición transitoria sexta, puesto que su contenido ha quedado obsoleto y se encuentra regulado por normativa sectorial.

Artículo 7.- Se elimina el Título Octavo (artículos 8.1 a 8.4): Normativa específica de adaptación a las Normas de coordinación Metropolitana (julio de 1988), por obsolescencia, puesto que su contenido se encuentra regulado por normativa sectorial o ha sido integrado en las normas.

C) Coordinación normativa: modificaciones justificadas en la necesidad de coordinar la parte no modificada del texto normativo con la parte modificada.

Artículo 8.- Se actualizan los artículos 6.6 (el apartado 4 se traslada a los artículos reguladores de los usos compatibles de las subzonas), 6.17 (el apartado 4 se traslada a los artículos reguladores de los usos compatibles de las subzonas), 6.23 (el apartado 4 se traslada a los artículos reguladores de los usos compatibles de las subzonas), 6.28 (el apartado 4 se traslada a los artículos reguladores de los usos compatibles de las subzonas), 6.44 (el apartado 4 se traslada a los artículos reguladores de los usos compatibles de las subzonas), 6.54 (el apartado 4 se traslada a los artículos reguladores de los usos compatibles de las subzonas), disposición transitoria segunda (pasa a ser la nueva disposición transitoria primera), disposición transitoria cuarta (su contenido pasa a la nueva disposición transitoria primera) y disposición transitoria séptima (su contenido pasa a la nueva disposición transitoria primera), de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, y en algunos casos se modifica su estructura y numeración, quedando de la siguiente manera:

Artículo 6.4 (antes Artículo 6.6.-) Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios,
      - Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona;
      - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
      - Campamentos (Tho.2)
      - Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.
      - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre).
   b) Productivos (I):
      - Ind.2, Ind.3 y Alm.3.
   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Mercados de abastos,
      - Mataderos,
      - Cementerios (Dce),
      - Defensa y fuerzas de seguridad, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento,
      - Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
   d) Aparcamientos:
      - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.17 (antes Artículo 6.17.-) Usos

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
      - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
      - Campamentos (Tho.2).
      - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre).
   b) Productivos (I):
      - Ind.2, Ind.3
   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - mercados de abastos,
      - mataderos,
      - cementerios (Dce),
      - Defensa y fuerzas de seguridad, salvo que estén expresamente recogidos por el Plan.
      - Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
   d) Otros usos (U):
      - Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2), si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
      - Alm.3.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.34 (antes Artículo 6.23.-) Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
      - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
      - Campamentos (Tho.2).
      - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas, previo Estudio de Detalle que, además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo siguiente, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en las Ordenanzas generales para estos usos.
   b) Productivos (I):
      - Ind.2 e Ind.3
   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - mercados de abastos,
      - mataderos,
      - Cementerios (Dce),

- Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) usos (U):
- 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.
- Almacenes del tipo Alm.3.

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

Artículo 6.43 (antes Artículo 6.28.-) Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b y Tco.1c).
      - Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
      - Campamentos (Tho.2).
      - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) de aforo superior a 300 personas.
   b) Productivos (I):
      - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Abastecimiento (Dab),
      - Cementerio (Dce),
      - Defensa y fuerzas de seguridad
      - e Infraestructuras (Din)
   d) Otros usos (U):
      - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).
      - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1 y Alm.2, hasta 250 m2 de superficie.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.64 (antes Artículo 6.44.-) Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Campamentos (Tho.2).
   b) Productivos (I):
      - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3)
   c) Servicios comunitarios (D). Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Cementerio (Dce),
- Defensa y Fuerzas de Seguridad
- Infraestructuras (Din), excepto Din.5 y Din.6.

d) Otros usos (U):
- Almacenes Alm.3b, salvo lo dispuesto para TER-5.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.

Artículo 6.78 (antes Artículo 6.54.-) Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Residenciales (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
   b) Terciarios:
      - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
      - Alojamiento turístico (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),
      - Defensa y fuerzas de seguridad
      - Educativo (Ded),
      - y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4.
   d) Aparcamientos:
      - En edificio de uso exclusivo (Par.1d).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

Disposición transitoria primera.- (antes D.T. Segunda + D.T. Cuarta + D.T. Séptima) 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 ordenación 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.

En los restantes ámbitos de planeamiento de desarrollo objeto de Plan Especial de Protección, el instrumento correspondiente podrá complementar las previsiones del Catálogo de protección del presente Plan, con relación al área afectada, dado el carácter transitorio de los contenidos de dicho Catálogo con relación a esa área. La edificación, en estas áreas y hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial se regulará conforme a lo previsto en las presentes normas.

Artículo 9.- Se modifica la disposición transitoria novena de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, cambiando la numeración, dotándola de un título acorde a su contenido y manteniendo únicamente la regulación que afecta al suelo no urbanizable, quedando de la siguiente manera:

Disposición transitoria undécima (antes D.T. novena). Régimen transitorio para la edificación existente en suelo no urbanizable.

Hasta que se produzca la modificación de planeamiento que deberá unificar el régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan en el suelo no urbanizable con el establecido en las presentes normas para el suelo urbano y no urbanizable, será de aplicación el siguiente:

a) *Fuera de Ordenación adjetivo*: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

   Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en la Ley del suelo.

   Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aun cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:
   - Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.
   - Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por la Ley del Suelo. Si la obra comportara costes superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:
   - Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.
   - Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este,

atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones qué, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.
- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

Para licencias provisionales en edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación sustantiva por ocupar terrenos calificados como dotación pública de la red primaria, no se considerarán usos prohibidos los previstos para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas del PGOU, sino los de la zona de ordenación urbanística con uso global o dominante distinto del dotacional de la propia manzana en la que se ubique la edificación y todas las manzanas perimetrales.

f) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

Por tanto en los casos de edificios existentes con una, dos o tres plantas más que las señaladas, como máximo, por el Plan, así como las que tengan menos plantas que las toleradas por el Plan General, se entenderán dentro de ordenación hasta que concurran los supuestos que se establece para el fuera de ordenación diferido (concluya su vida útil, etc...). Ahora bien, en el caso de edificios existentes con 4 o más plantas que las señaladas, como máximo, por el Plan General, se entenderán como en fuera de ordenación sustantivo, si además concurre alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado d de la Disposición Transitoria Novena.

En estos casos de autorizaran cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente.

No obstante, en el cambio de uso de un local, se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas, cuando dicho cambio de uso suponga la reestructuración o rehabilitación integral del edificio.

Cuando las obras no tengan esa consideración, el cumplimiento de las Ordenanzas será sólo respecto de aquellos aspectos necesarios para el nuevo uso a implantar.

A estos efectos se entenderá por cambio de uso cualquiera de los siguientes supuestos:

f.1) Cambio de tipo de uso, es decir cambio entre:

- Alm. = Almacén.
- D = Dotacional.
- Par. = Aparcamiento.

- R. = Residencial.
- T. = Terciario.

Excepto cambio entre Tof.2 y Dad./Dsc./Ded. que no se entenderá como cambio de usos.

f.2) Cambio entre categorías de usos:

- Cambio entre Alm.1a, Alm.1b y Alm.1c. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso.
- Cambio entre las categorías Alm.1/Alm.2/Alm.3.
- Cambio entre categorías de uso Dotacional. Excepto cambio entre Dad. (administrativo) y Dsc. (Socio Cultural), o cambio entre Das. (asistencial) y Dsa (sanitario).
- Cambio entre Par.1/Par.2.
- Cambio entre Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso.
- Cambio entre las categorías Tco.1/Tco.2/Tco.3.
- Cambio entre Tre.1/Tre.2/Tre.3/Tre.4. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso.

En cualquier caso los cambios de uso estarán siempre limitados por la compatibilidad de usos que expresamente señala el planeamiento vigente para cada una de las zonas y subzonas de calificación urbanística.

g) Usos fuera de ordenación:
   - Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.
   - Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:
   - Tco.1.c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos.
   - Tco.2. y Tco.3.: Exigiendo la reserva en su totalidad.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos, salvo en el supuesto de ocupación del subsuelo de las parcelas de titularidad pública calificadas por el planeamiento como dotacional público.

Artículo 10.-Se corrigen las remisiones normativas de los artículos 0.4, 1.7, 2.2, 2.5, 3.14, 3.15, 3.16, 3.18, 3.28, 3.57, 3.71, 5.52, 5.99, 5.105, 5.138, 5.143, 5.123, 6.8, 6.19.16, 6.21.3, 6.22, 6.25.10, 6.24, 6.55, 6.64, 6.71 y 6.72, de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia,

así como, en algunos casos, se modifica también su estructura y numeración, quedando de la siguiente manera:

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

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los términos establecidos en la legislación urbanística.
2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su revisión a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer una nueva programación.
3. Antes del transcurso de ese plazo son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:
   a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable o de nuevo Programa de Actuación.
   b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del término municipal.
   c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

Artículo 2.1 (antes Artículo 1.7.-) Instrumentos de desarrollo y ejecución.

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 serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

Artículo 2.3 (antes Artículo 2.2.-) Sujeción jerárquica al Plan General.

1. 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. No obstante los Planes Especiales podrán modificar aquellas determinaciones no básicas que se establecen, en el presente Plan, a título transitorio para los ámbitos de planeamiento de desarrollo cuya ordenación deban acometer aquellos.
2. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento

de desarrollo de que se trate, ello sin perjuicio de lo que dispone la legislación urbanística para aquellos Planes Especiales de Reforma Interior, sujetos a tramitación especial

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

Artículo 2.6 (antes Artículo 2.5.-) Incumplimiento de plazos.

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como la realización de las obras de urbanización correspondientes.
   El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos del planeamiento parcial para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial podrá determinar la elección por la Administración actuante de alguna de las siguientes medidas:
   - Formulación subsidiaria del planeamiento por la Administración.
   - Desclasificación del suelo, en su caso.
2. La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación respecto al de compensación podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.
3. No obstante todo lo anterior, se podrán conceder prórrogas anuales tras el vencimiento de los plazos señalados cuando se presenten iniciativas particulares de promoción del planeamiento que puedan facilitar el desarrollo de este Plan General.
4. El incumplimiento por la Administración de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para su formulación subsidiaria.

Artículo 3.12 (antes Artículo 3.14.-) Ámbitos de actuación y gestión delimitados directamente por el Plan General.

1. Los polígonos y unidades de actuación directamente delimitados por el presente Plan se ejecutarán en los términos que en él se proponen para cada caso.
2. No obstante podrá sustituirse el sistema de actuación para la más diligente ejecución del planeamiento conforme al procedimiento previsto en la Ley del Suelo.
3. Por el mismo procedimiento podrá fragmentarse el ámbito poligonal delimitado por este Plan fragmentarse en varias unidades territorialmente más pequeñas cumpliendo estos tres requisitos:
   a) Que no se vea alterada la media del aprovechamiento que resultaba para todos los propietarios, conforme al polígono o unidad originarios que el Plan delimitó, de modo que ningún propietario resulte injustamente beneficiado en detrimento de otros.
   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 del polígono o unidad, ni tampoco sus derechos.

Artículo 3.13 (antes Artículo 3.15.-) Terrenos a incluir en polígonos o unidades.

1. Los terrenos sobre los que el presente Plan no ha delimitado directamente el polígono o unidad de actuación se incluirán, también, en polígonos o unidades de actuación, cuya delimitación será acordada por el Ayuntamiento a instancia de parte o, en su caso, de oficio. Sólo se excusará este proceder en los casos en que así se ha previsto en la Sección anterior.
2. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 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 compensación, como libremente convengan.
3. En tanto los interesados no formulen la propuesta adecuada el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación de oficio.
4. En todo caso, los polígonos y unidades de actuación que 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 (antes Artículo 3.16.-) Reparcelación discontinua.

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

Artículo 3.16 (antes Artículo 3.18.-) Inclusión de terrenos de cesión.

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

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

Artículo 3.22 (antes Artículo 3.28.-) Contenido normal del derecho de propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuye el presente Plan de acuerdo con la Ley.
2. El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado.
3. Participan por igual, del derecho antes expresado, los propietarios de terrenos situados en cada uno de los sectores y los propietarios de terrenos reservados a

sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado. El ejercicio de las facultades que se derivan de tal derecho está condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones establecidas en la legislación urbanística y del suelo, así como en el planeamiento.

Artículo 4.1 (antes Artículo 3.57.-) Obligación de conservar.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan 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 4.15 (antes Artículo 3.71.-) Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el artículo 4.3 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 5.57 (antes Artículo 5.52.-) 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 5.86 (antes Artículo 5.99.-) Condiciones ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica aplicable en la materia.

Artículo 5.88 (antes Artículo 5.105.-) Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas.

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 5.114 (antes 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 5.120 (antes Artículo 5.143.-) 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.

Artículo 5.123 (antes Artículo 5.146.-) 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.

Artículo 6.5 (antes Artículo 6.8.-) Planeamiento de desarrollo.

1. 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.
2. Los objetivos de dichos Planes serán los siguientes:
   a) Revitalización y mantenimiento de los núcleos tradicionales.
   b) Protección del patrimonio edificado, así como de los elementos urbanos más importantes y singulares, con formación y, si procede, revisión de catálogos, niveles y tipos de protección.
   c) Incorporación y modificación de equipamientos.
   d) Análisis y propuestas de ordenación viaria y aparcamientos para residentes.
3. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo señalados por el Plan en estas subzonas, y con carácter transitorio hasta la aprobación de sus respectivos Planes Especiales, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se señalan en los artículos siguientes. Estas condiciones son las que se exigen en las áreas de estas subzonas no incluidas en los ámbitos de planeamiento de desarrollo, salvo lo dispuesto específicamente para la subzona CHP-3.

Artículo 6.23 (antes Artículo 6.19, apartado 16.-) Estudios de detalle en la subzona ENS-1.

1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el 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 6.26 (antes Artículo 6.21.3) Planeamiento de desarrollo en la subzona ENS-2

1. Todas las determinaciones establecidas para esta subzona 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.
2. Si del análisis del Plan Especial se dedujera la necesidad de incorporar o modificar sistemas locales de equipamientos, se redactarán como Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior.
3. Estos Planes Especiales en ningún caso podrán alterar el uso dominante, ni superar el aprovechamiento máximo de las áreas de Ensanche protegido resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan General.

Artículo 6.33 (antes Artículo 6.22.-) 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 6.35 (antes Artículo 6.25.10.-) Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 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 como 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.
g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Artículo 6.38 (antes Artículo 6.24.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La superficie mínima de parcela será de 200 m2. No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificados) grafiados en los planos de ordenación de la Serie 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 6.81 (antes Artículo 6.55.-) Condiciones de la parcela y la edificación.

1. 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.

2. 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.
3. 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 residencial, 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.
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.

Artículo 7.6 (antes Artículo 6.64.-) Usos.

El régimen de usos correspondiente se establece en los planes parciales que los ordenan.

Artículo 9.5 (antes Artículo 6.71.-) Condiciones específicas.

1. Red Viaria (GRV):
   a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.
   b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos 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 instrumento de ordenación 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).

6. 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 m^2t/m^2s
      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.

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

Artículo 9.6 (antes Artículo 6.72.-) Ámbito.
Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación de la serie C.

Artículo 11.- Se introducen en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia las siguientes disposiciones transitorias: disposición transitoria tercera, disposición transitoria cuarta, disposición transitoria quinta, disposición transitoria sexta, disposición transitoria séptima, disposición transitoria octava, disposición transitoria novena y disposición transitoria décima, con la siguiente redacción:

Disposición transitoria tercera.- Calificación urbanística correspondiente a la leyenda IS-6
Las parcelas calificadas en la Serie C de los planos de ordenación del Plan General vigente con la leyenda IS-6 se regirán, desde el momento en que entre en vigor el presente Texto refundido, por la ordenanza correspondiente a la Subzona TER-4: Terciario de baja densidad, según se define en el Capítulo séptimo del Título sexto de las presentes normas urbanísticas.

Disposición transitoria 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 se entenderá que forman parte de la red secundaria pública de espacios libres (SEL) y, en consecuencia, les serán de aplicación las normas aplicables a dicha calificación.

Disposición transitoria 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 en el ámbito señalado como EL* es cero.

Disposición transitoria sexta.- Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EDA.
En las parcelas señaladas como EDA en los planos de ordenación del Plan General rigen las ordenanzas específicas establecidas para la zona EDA-1 en las presentes normas urbanísticas.

Disposición transitoria séptima.- Calificación urbanística correspondiente a las leyendas TER-2A y TER-2B.

1. Hasta que se apruebe el instrumento de ordenación que debe regularizar su situación, en los ámbitos señalados en los planos de ordenación de la Serie B del Plan General como TER-2A rigen las determinaciones del instrumento de ordenación asumido que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo. Así:
   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.
2. En las parcelas señaladas como TER-2B en los planos de ordenación que no se encuentren incluidas en el ámbito de ningún plan de desarrollo del Plan General rigen las ordenanzas específicas establecidas para la zona TER-2 en las presentes normas urbanísticas.

Disposición transitoria octava.- 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
Red 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*

Disposición transitoria novena.- 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
		ASG-9	EDAR de Pinedo

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-7	Almacenamiento de energía y de productos energéticos
FS	Servicios de seguridad y emergencias	FS	Servicios de seguridad y emergencias

Disposición transitoria décima.- Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas para definir los usos y los acrónimos utilizados en las normas del Plan General de 1988, que se modifican.

Transitoriamente, hasta que se produzca la adaptación de los planes que desarrollan el Plan General de 1988 a la presente modificación de sus normas, serán de aplicación las condiciones de prohibición y compatibilidad de los según los siguientes cuadros de equivalencias:

USOS			
Terminología PGOU 88		**Terminología NNUU MODIFICADAS**	
Usos residenciales (R)		**Usos residenciales (R)**	
Run	Residencial unifamiliar	Run	Residencial unifamiliar

Rpf	Residencial plurifamiliar	Rpf + Rco	Residencial plurifamiliar + Residencial colectivo
Rcm	*Residencial comunitario*	Rcm + Tcm	Residencial comunitario + Alojamiento colectivo
Usos Terciarios (T)		**Usos Terciarios (T)**	
Terciario comercial (Tco)			
Tco.1a	Comercial sup. ≤ 200 m²	Tco.1a + Tre.3a	Comercial básico +
Tco.1b	Comercial sup. ≤ 800 m²	Tco.1b + Tre.3b	Comercial medio +
Tco.1c	Comercial sup. ≤ 2.000 m²	Tco.1c + Tre.3c	Comercial secundario
Tco.2	Comercial en zonas no residenciales	Tco.2a + Tre.3d	Gran superficie +
Tco.3	Comercial en zonas terciarias	Tco.2b + Tre.3d	Parque comercial +
Uso hotelero (Tho)			
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones	Tho.1 + Tho.3 + Tho.4a	Establecimientos hoteleros + viviendas turísticas + albergues turísticos
Tho.2	Campamentos, camping	Tho.2 + Tho.4b	Camping + turismo rural
Uso oficinas (Tof)			
Tof.1	Despachos domésticos	Tof.1	Despacho doméstico
Tof.2	Locales de oficina	Tof.2	Oficinas
Uso recreativo (Tre)			
Tre.1	Aforo ≤ 300 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo ≤ 300 personas
Tre.2	Aforo ≤ 700 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo ≤ 700 personas
Tre.3	Aforo ≤ 1.500 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo ≤ 1.500 personas
Tre.4	Aforo > 1.500 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre.4 + Tre.5 + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo > 1.500 personas + espectáculos con animales + parques atracciones
Uso industrial (Ind)		**Usos productivos (I)**	

Ind.1	Industrial compatible con la vivienda	Iat.1 + Ind.1 + Itec	Artesanal + industrial compatible con la vivienda + producción tecnológica
Ind.2	Industrial en zonas no residenciales	Iat.2 + Ind.2 + Elc.2 + Eng.1	Industria media + recarga eléctrica ≤ 22kW + almacén energía eléctrica ≤ 100 kW
Ind.3	Industrial en zonas industriales o almacén	Ind.3 + Ilg + Elc.3 + Eng.2	Industria pesada + uso logístico + electrolineras + almacén energía eléctrica > 100 kW
Uso almacén (Alm)		**Uso almacén (Alm)**	
Alm.1a	Superficie ≤ 120 m²	Alm.1 + Alm.2a	Trasteros vinculados a viviendas + almacenes ≤ 100 m²
Alm.1b	Superficie ≤ 600 m²	Alm.2b	Trasteros no vinculados a viviendas + almacenes ≤ 500 m²
Alm.1c	Superficie ≤ 1.600 m²	Alm.3a	Carga térmica ≤ 812 Mcal/m²
Alm.2	Almacén en zonas no residenciales	Alm.3a	Carga térmica ≤ 812 Mcal/m²
Alm.3	Almacén en zona industrial	Alm.3b	Carga térmica > 812 Mcal/m²
Uso dotacional (D)		**Uso de servicio comunitario (D)**	
Dcm	Comunicaciones	Dtc + Dtr	Tránsito y circulación + transporte
Del	Espacio libre	Del	Recreo y esparcimiento
Ded	Educativo	Ded	Educativo
Dep	Deportivo	Dep	Deportivo
Dsc	Socio-cultural	Dsc	Socio-cultural
Dsa	Sanitario	Dsa	Sanitario
Das	Asistencial	Das	Asistencial
Dad	Administrativo	Dad	Administrativo-institucional
Dab	Abastecimiento	Dab	Abastecimiento
Dre	Religioso	Dre	Religioso
Dsr	Servicio urbano	Dsr	Servicio urbano
Dce	Cementerio	Dce	Funerario
R-Das	Vivienda asistencial	Rpf + Rco	Residencial plurifamiliar + Residencial colectivo
Din.1	Captación y depuración de agua	Din.1	Abastecimiento de agua
Din.2	Tendidos de alta tensión + ST	Din.2	ST + centros reparto energía eléctrica
Din.3	EDAR	Din.3	EDAR
Din.4	Tratamiento de residuos	Din.4	Depósito y tratamiento de residuos
Din.5	Telecomunicaciones	Din.5	Telecomunicaciones
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes	Din.6	Estaciones de servicio de carburantes

Din.7	Almacenamiento productos energéticos licuados	Din.7	Almacenamiento productos energéticos licuados
Din.8	Dominio público hidráulico	X	
Ddf	Defensa y fuerzas de seguridad	X	
Uso aparcamiento (Par)		**Uso aparcamiento (Par)**	
Par.1a	Bajo edificios	Par.1a	Bajo edificios
Par.1b	Bajo espacio libre	Par.1b	Bajo espacio libre
Par.1c	Al aire ibre	Par.1c	Al aire ibre
Par.1d	En edificio de uso exclusivo	Par.1d	En edificio de uso exclusivo
Par.2	Vehículos de transporte	Par.2	Vehículos de transporte
Uso rústico en el medio natural (N)		**Uso en el medio rústico y natural (N)**	
Nag	Agrícola	Nag	Agrícola
Nga	Ganadero	Nga	Ganadero
Nfo	Forestal	Nfo	Forestal
Nex	Extractivo	Nex	Extractivo
Nes	Esparcimiento en el medio natural	Nes	Recreativo en el medio natural
Nme	Protección del medio natural	Nme	Protección del medio natural

D) Adaptación normativa: modificaciones justificadas en la obsolescencia de la determinación recogida en el Plan General, al haberse aprobado una norma de rango superior que dicta otra cosa.

Artículo 12.- Se modifican los artículos 0.2, 1.2, 6.3, 2.1, 3.22, 3.27, 3.47, 3.52, 3.77, 3.78, 3.79, 3.87, 5.8, 5.28, 5.65, 5.83, 5.84, 5.97, 6.5 y 6.65, quedando redactados de la manera siguiente :

Artículo 0.2 (antes Artículo 0.2.-) Objeto.

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

Artículo 1.2 (antes Artículo 1.2, 6.1 y 6.2.-) Zonas de Ordenación.

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

3. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
4. En Suelo Urbanizable Programado las Zonas expresan el concepto legal regulado en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento. El concepto de Zona, a estos efectos, no debe confundirse con el tipo de sector según el uso dominante (PRR, PRT, PRI).
5. En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen tres Zonas según el uso dominante asignado: NPR, NPT y NPI.
6. 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.
7. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística.

Artículo 1.3 (antes Artículo 6.3.-) División en zonas.

El territorio municipal se divide en las siguientes Zonas de Ordenación 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.

Artículo 2.2 (antes Artículo 2.1.-) El Desarrollo del Plan.

1. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un ámbito de

planeamiento de desarrollo en suelo urbano o urbanizable programado, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma.

2. En el caso del suelo urbanizable no programado y en aquellos supuestos en que el Plan no señale perimetralmente el ámbito de planeamiento de desarrollo podrán, eventual y no necesariamente, formularse instrumentos de ordenación en desarrollo de este Plan General si ello viniera a resultar preciso y, siempre respetando las disposiciones de este mismo Título.

Artículo 3.18 (antes Artículo 3.22.-) 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, en los términos que establece la legislación urbanística. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

Artículo 3.23 (antes Artículo 3.27.-) Obligaciones de la propiedad.

Los propietarios de suelo urbanizable programado 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) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades previstos en el presente Plan, tengan un aprovechamiento medio de sector (AMHS) superior al aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM = 0,3 U.A./m2s), deberán ceder, asimismo, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, cuando no se adjudicara en favor de propietarios de terrenos reservados a sistemas generales.
   c) 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.

Artículo 3.50 (antes Artículo 3.47.-) Pavimentado de calzadas.

1. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada 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.

Artículo 3.54 (antes Artículo 3.52.-) Suministro de agua.

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

Artículo 4.20 (antes Artículo 3.77.-) Ruina económica.

1. Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50 % del valor 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 (antes Artículo 3.78.-) Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

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 (antes Artículo 3.79.-) Consecuencias de la declaración de ruina.

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

2. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.
3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, Salvo que se trate de edificios protegidos.

Artículo 4.29 (antes Artículo 3.87.-) Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo 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 5.8 (antes 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 cada subzona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 5.31 (antes Artículo 5.28.-) Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la edificabilidad total y la superficie en 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 5.70 (antes Artículo 5.65.-) Aplicación.

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

Artículo 5.85 (antes Artículos 5.83 + 5.84 + 5.97.-) Prevención de incendios.

1. Todas las edificaciones, construcciones, edificios, actividades e instalaciones deberán cumplir las normas de aplicación en materia de seguridad y protección contra incendios, las ordenanzas municipales reguladoras de esta materia y las disposiciones municipales que el Ayuntamiento viniera a aprobar para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de las personas y la extinción del incendio, si llegara a producirse.
2. En este aspecto:
   a) A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la

construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

b) Las actuaciones de nueva urbanización cumplirán, al menos, las condiciones de aproximación y entorno de los edificios y las condiciones de accesibilidad por fachada establecidas en la Sección 5 del Documento básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo modifique o sustituya. En las actuaciones de reurbanización se cumplirán dichas condiciones en lo que permita el grado de consolidación por la edificación.
c) Los edificios dispondrán, en todas las plantas sobre rasante y en los semisótanos, de huecos al exterior para facilitar el acceso por fachada a los servicios de emergencia, acceso que preferiblemente se producirá a través de los espacios comunes del edificio.
d) La distancia entre ejes de dos huecos consecutivos que deban servir de acceso por fachada a los servicios de emergencia en la misma planta del edificio no superará los 25 metros.
e) Con el fin de minimizar el riesgo de que, en caso de incendio, las salidas de planta de un edificio en altura puedan quedar inutilizadas simultáneamente por encontrarse excesivamente próximas, cuando por su altura de evacuación el edificio requiera más de una salida de planta la distancia entre dichas salidas (sea cajas de escalera, los accesos a éstas, los accesos a sus vestíbulos de independencia o los accesos a otros sectores de incendio que resulten exigibles como salida) no será inferior a un tercio de la longitud del rellano de toda planta en la que sea exigible más de una salida ni, en cualquier caso, a 5’00 metros.
f) Además de las condiciones de resistencia a fuego establecidas en la norma aplicable en materia de protección contra incendios, los paramentos de separación entre diferentes establecimientos, en el sentido utilizado para este concepto en el Código Técnico de la Edificación, deberán cumplir, considerando el elemento constructivo completo y en toda su sección, las mismas condiciones de estabilidad a fuego exigidas a la estructura de los recintos que separen.

Artículo 6.6 (antes Artículo 6.5.-) Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

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. Grao-*Cabanyal*. 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. *Poblats* y *Pobles del Nord, del Sud* y *de l'Oest*. Corresponde al ámbito de los antiguos poblados que fueron anexionados a la ciudad de Valencia en el siglo XIX, incluido el de sus núcleos históricos tradicionales, sujetos éstos últimos a protección cultural, así como el de algunos pequeños conjuntos dispersos existentes, cuya tipología edificatoria responde a la ordenanza de la subzona.

Artículo 3.26 (antes Artículo 6.65.-) 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 13.- Se introducen en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia los artículos 1.9, 1.10, 1.15, 3.20 y 3.56, con la siguiente redacción:

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

1. Están sujetas a previa licencia, declaración responsable o comunicación, según proceda, las actuaciones urbanísticas definidas en la normativa urbanística.
2. Se considerarán también títulos habilitantes para la ejecución de obras y el cese de actividades las órdenes de ejecución, suspensión o cese dictadas para la restauración de la legalidad urbanística infringida o para exigir el cumplimiento del deber de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato del suelo y las edificaciones, construcciones e instalaciones.
3. Los términos en que se expedirán dichos títulos se desarrollarán en una ordenanza municipal específica en la que se determinará el alcance, tramitación, resolución y extinción de dichos títulos, 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.

1. Están sujetas a previa licencia, declaración responsable o comunicación, según proceda, en los términos regulados en la normativa de comercio, de calidad ambiental, de espectáculos públicos y demás normativa sectorial de aplicación, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de espectáculos públicos, industriales o de servicios, sean calificadas o inocuas, y tanto públicas como privadas, así como las modificaciones objetivas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad) y subjetivas (traspasos y cambios de titularidad) que se produzcan en las mismas.
2. La expedición de los títulos habilitantes correspondientes se efectuará de conformidad con la norma sectorial aplicable y con lo dispuesto en la ordenanza municipal de tramitación en materia de obras y actividades vigente en cada momento.
3. Cuando la implantación de la actividad requiera la previa ejecución de obras, la concesión de los títulos habilitantes correspondientes a la actividad y a la actuación urbanística se efectuará de forma simultánea y, siempre que sea posible, en unidad de acto, dentro de los términos señalados en la normativa indicada.

Artículo 1.15.- Cédula urbanística o de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento en materia de urbanismo.

Artículo 3.20.- 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 legalmente establecido 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.

Artículo 3.56.- Redes públicas de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas

1. Los solares dispondrán de acceso a las infraestructuras necesarias para la prestación del servicio básico de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas por cualquier operador, en condiciones de libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, dichas infraestructuras deberán respetar, en particular, los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.
3. En los proyectos de urbanización deberá preverse la necesaria coordinación de las obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.

Artículo 14.- Se eliminan los artículos 0.7, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.26, 1.29, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.12, 3.20, 3.21, 3.24, 3.25, 5.81, 5.86, 5.87, 5.88, 5.89, 5.90, 5.91, 5.95, 5.96, 5.98, 5.100, 5.101, 5.102, 5.106, 5.108, 5.110, 5.111, 5.112, 5.113, 5.114, 5.115, 5.116, 5.117, 5.118, 5.119, 5.120 y 5.121, puesto que su contenido ha quedado obsoleto y se encuentra regulado por normativa sectorial.

E) Innovaciones de mejora: modificaciones justificadas en la necesidad de introducir aclaraciones en la norma por resultar confusa o contradictoria con aspectos recogidos en la misma norma; para facilitar su aplicación y el control de lo regulado; o para eliminar aspectos o introducir innovaciones cuyo objeto es corregir efectos negativos que se están produciendo por falta de regulación o con la aplicación de la norma actual.

Artículo 15.- Se modifican los artículos 0.1, 0.6,0.8, 1.3, 1.24, 1.28, 3.74, 6.77, 2.4, 3.13, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.17, 3.19, 3.23, 3.37, 3.38, 3.39, 3.44, 3.45, 3.48, 3.46, 3.47, 3.49, 3.50, 3.51, 3.53, 3.55, 3.56, 3.58, 3.60, 5.1, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.10, 5.11, 5.14, 5.17, 5.19, 5.21, 5.22, 5.30, 5.31, 5.34, 5.38, 5.39, 5.41, 5.42, 5.43, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.56, 5.57, 5.59, 5.61, 5.64, 5.66, 5.68, 5.70, 5.67, 5.69, 5.45, 5.82, 5.72, 5.80, 5.85, 5.71, 5.104, 5.103, 5.107, 5.109, 5.124, 5.125, 5.126, 5.128, 5.129, 5.130, 5.132, 5.133, 5.135, 5.136, 5.139, 5.140, 5.142, 6.9, 6.10, 6.12, 6.16, 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.25, 6.27, 6.33, 6.30, 6.31, 6.34, 6.36, 6.37, 6.39, 6.40, 6.43, 6.47, 6.48, 6.49, 6.50, 6.53, 6.58, 6.61, 6.73, 6.74, 6.75, 6.76, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 5.92, 5.94, 5.82.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.10, disposición adicional primera (su contenido pasa al nuevo artículo 5.107), disposición adicional segunda (su contenido pasa al nuevo artículo 5.77), disposición transitoria décima (su

contenido pasa al nuevo artículo 10.22) y disposición derogatoria, quedando redactados de la manera siguiente :

Artículo 0.1 (antes 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 del término municipal.

Artículo 0.6 (antes Artículo 0.6.-) Modificación del Plan.

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.
2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí 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 corrección de alineaciones que tenga por objeto suavizar esquinas mediante chaflanes o curvas, siempre que se produzca a costa del espacio privado y no se altere en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.
   d) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.
   e) 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 0.8 (antes Artículo 0.8.-) 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.

Artículo 1.4 (antes Artículo 1.3.-) Calificación pormenorizada.

Se llama calificación del suelo o 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 1.11 (antes Artículo 1.24.-) Principios de publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
   a) Consulta directa del planeamiento.
   b) Consulta previa para la promoción de planeamiento.
   c) Informes sobre el régimen urbanístico.
   d) Consultas en materia de protección patrimonial.
   d) Cédulas urbanísticas.
2. Toda persona tiene derecho a acceder a la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo de manera electrónica, a través de la página web municipal, y de forma presencial, a través de los puntos habilitados para la información urbanística.
3. Las consultas e informes serán emitidos por los servicios técnicos municipales en el plazo de 1 mes.

Artículo 1.14 (antes Artículo 1.28.-) Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del régimen 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 la solicitud de licencia o el título habilitante correspondiente se presente acompañado del 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.

Artículo 1.16 (antes Artículo 3.74.-) 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, o el correspondiente de la norma que la sustituya.
2. Su composición, funcionamiento y cometido se determinarán por acuerdo plenario.

Artículo 1.29 (antes artículo 6.77.-) Obras y usos provisionales en inmuebles con destino dotacional público.

1. En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos, Servicios urbanos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.
2. En el suelo dotacional público de la red secundaria de comunicaciones o de la red secundaria de zonas verdes y espacios libres podrá autorizarse excepcionalmente la implantación transitoria de usos distintos de los asignados por el Plan, así como la realización de las obras e instalaciones necesarias para su ejercicio, atendiendo al régimen de usos permitidos y prohibidos propio de esa calificación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo para los usos y obras provisionales.
3. En el suelo dotacional público de la red secundaria de equipamientos podrá autorizarse excepcionalmente la implantación transitoria de usos distintos de los asignados por el Plan, así como la realización de las obras e instalaciones necesarias para su ejercicio, atendiendo al régimen de usos permitidos y prohibidos propio de esa calificación, siempre que dichas parcelas dispongan de la condición de solar y se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo para los usos y obras provisionales.
4. En el trámite de autorización de usos y obras provisionales se requerirá informe a la administración a la que correspondería ejecutar y gestionar la dotación, que deberá ser emitido por ésta previo a la expedición de la correspondiente licencia.

Artículo 2.5 (antes Artículo 2.4.-) Tramitación simultánea o paralela.

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

Artículo 3.4 (antes Artículo 3.13.-) Ámbitos de actuación.

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

Artículo 3.5 (antes Artículo 3.1.-) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. 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.
2. El aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento a una parcela corresponde a la totalidad de la parcela y al suelo de destino público que le otorga la condición de solar, independientemente de si existen porciones de la misma que no son edificables –espacios libres de parcela- o tienen diferente edificabilidad, por

otorgarles el planeamiento un régimen diferente de usos o de alturas.

Artículo 3.6 (antes Artículo 3.2.-) 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 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 3.8 (antes Artículo 3.3.-) 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 (antes Artículo 3.4.-) 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 3.11 (antes Artículo 3.6.-) Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones.

El suelo urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela 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.

Artículo 3.15 (antes Artículo 3.17.-) 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 la unidad de ejecución 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(antes Artículo 3.19.-) 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.

Artículo 3.19 (antes Artículo 3.23.-) 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 3.28 (antes Artículo 3.37.-) Gastos de la urbanización.

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

Artículo 3.29 (antes Artículo 3.38.-) 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 3.30 (antes Artículo 3.39.-) 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 simultánea 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.
   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.

Artículo 3.43 (antes Artículo 3.44.-) 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, cumpla las condiciones establecidas para la parcela mínima, preste fachada al menos a un elemento de la red viaria pública 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 no estén sujetas a previa equidistribución de beneficios y cargas, la condición de solar se encuentra supeditada a la cesión y urbanización de los terrenos públicos que corresponden a 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 supeditada a la previa cesión y urbanización del suelo de destino público de la unidad de gestión en la que se encuentren incluidas

Artículo 3.44 (antes Artículo 3.45.-) Ámbito vial de servicio de la 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:
      1. 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.
      2. 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 con cargo a la gestión de otro área de reparto.

Artículo 3.48 (antes 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 anchura adecuada para el tránsito de vehículos previsto y con las características de calidad establecidas en la normativa de aplicación para servir a su propósito.
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 se procurará cumplir dichas condiciones en la medida en que lo permita la situación de consolidación existente, pudiendo aplicarse aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible y 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 mínimo, de acuerdo con los criterios establecidos por los servicios municipales competentes.
   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.

Artículo 3.49 (antes Artículo 3.46.-) Encintado de aceras.

1. Salvo en los casos de plataforma única, las parcelas urbanas deberán disponer de encintado de acera perimetral en todos los frentes de parcela con la alineación

exterior, ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. 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. En las vías de preferencia peatonal con tránsito rodado autorizado podrá recurrirse al diseño en plataforma única. En todo caso, deberá quedar debidamente señalizado al menos un recorrido accesible y seguro, reservado a los peatones, a todo lo largo de la vía.

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. 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.

Artículo 3.50 (antes Artículo 3.47.-) Pavimentado de calzadas.

1. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada 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.

Artículo 3.51 (antes Artículo 3.49.-) 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. De forma excepcional y debidamente justificada, podrá autorizarse el tránsito eventual de este tipo u otro de vehículos limitando su acceso o estableciendo condiciones para ello y, en todo caso, atendiendo siempre a la preferencia del peatón.

Artículo 3.52 (antes Artículo 3.50.-) 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 estará a las condiciones de calidad y a las características establecidas para las lámparas, luminarias y soportes en la ordenanza municipal correspondiente, así como a las instrucciones dictadas por el servicio municipal competente en la materia.

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.

Artículo 3.53 (antes Artículo 3.51.-) Evacuación de aguas pluviales y residuales.

1. Las parcelas urbanas dispondrán 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 aprobado. 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. 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, ni el vertido al subsuelo, al mar o al sistema de cauces públicos, sin autorización del organismo de cuenca.

Artículo 3.55 (antes Artículo 3.53.-) Suministro de energía eléctrica.

1. Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, sea en media o baja tensión, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencia 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.

Artículo 3.58 (antes Artículo 3.55.-) Compatibilidad de redes.

1. Las instalaciones e infraestructuras de servicio a las edificaciones deberán discurrir por vía pública. Sólo podrán discurrir bajo zonas verdes si prestan servicio a edificaciones ubicadas en ellas.
2. A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas. En todo caso, se estará a la Ordenanza municipal de zanjas y catas en el dominio público municipal.

Artículo 3.59 (antes Artículo 3.56.-) 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 y contar con la dimensión y forma exigidas por el presente Plan.
2. Salvo previsión en contrario, en 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 y, en cualquier caso, abarcará las manzanas colindantes completas.

Artículo 4.2 (antes Artículo 3.58.-) 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) Las parcelas deberán ser mantenidas limpias de vegetación y restos de inmundicias. En cualquier caso, los titulares de los solares deberán cumplir lo establecido al respecto en 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 4.4 (antes Artículo 3.60.-) 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.

Artículo 5.1 (antes Artículo 5.1.-) Generalidades.

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) 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 5.3 (antes 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 edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. La parcela mínima edificable, por tanto, será aquella que cumple estrictamente con los parámetros y condiciones mínimas establecidas por el planeamiento para servir de soporte al uso y aprovechamiento que le asigna el Plan.
3. Son solares las parcelas 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 5.5 (antes 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 parcelas nuevas e independientes.
   b) Se entiende por segregación la operación parcelaria de división por la que se separan porciones de una finca matriz, 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 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 en la nueva parcela, en el porcentaje que corresponda a cada propietario.
   d) 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 parcelación 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, la declaración administrativa de su innecesariedad o la aprobación administrativa del proyecto de reparcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento conforme a la legislación aplicable.
4. No se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

   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, siempre que se cumplan el resto de requisitos exigidos a las parcelas para su consideración de solar.
5. Las parcelas existentes que no puedan alcanzar por sí mismas la condición de solar por no disponer de fachada a vía pública deberán ser objeto de las operaciones de regularización necesarias para alcanzar dicha condición implicando a las propiedades colindantes o próximas en lo que resulte necesario, sea de forma voluntaria o forzosa, a través de los mecanismos que la legislación urbanística y estas normas habilitan para ello.
6. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Artículo 5.6 (antes Artículo 5.6.-) Definiciones y conceptos: lindes, y medición de superficie.

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 respecto del 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 (antes 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.

   Excepcionalmente, si la parcela no fuera el resultado de una operación parcelaria ilegal y, por causa de la consolidación existente, resultara imposible el cumplimiento de la condición de solar, podrá subsanarse este aspecto mediante las operaciones de agrupación o agregación necesarias para que la finca registral resultante cumpla

dicha condición, con la carga para todas las parcelas afectadas de inscribir en el Registro de la propiedad, como nota marginal, la obligación de agruparse o agregarse, según sea el caso, en una única parcela.

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 espacios públicos 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.

Artículo 5.10 (antes 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. Dichas alineaciones vienen grafiadas en los planos de la serie 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.
4. Las alineaciones en esquina podrán suavizarse en chaflán o curva con el proyecto de edificación, siempre que simultáneamente se ceda al ayuntamiento el excedente de suelo público que resulte de la corrección.

Artículo 5.11 (antes Artículo 5.11.-) Alineación interior.

Se entiende por alineación interior la línea que indica la separación entre las partes de la parcela edificable que pueden sustentar edificación y las que deben permanecer sin ella, así como la que distingue un cambio de altura o aprovechamiento entre las partes edificables de una misma parcela.

Artículo 5.14 (antes Artículo 5.14.-) Rasante.

1. Se define como línea de rasante la 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.
2. Se define como cota de rasante la cota de nivel tomada en un punto de la línea de rasante.

Artículo 5.17 (antes Artículo 5.17.-) Separación entre edificios.

1. Se define como separación entre edificios la distancia que existe entre dos edificaciones o construcciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los salientes y cuerpos volados.
2. 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 5.22 (antes Artículo 5.19.-) Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada sobre rasante por la edificación.
2. Se entiende por ocupación de parcela la superficie, medida en proyección horizontal, de las construcciones existentes o previstas sobre rasante en dicha parcela, incluyendo los porches, pérgolas, soportales y elementos similares, así como los elementos salientes y los cuerpos volados.
3. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela.

Artículo 5.24 (antes Artículo 5.21.-) Superficie libre de parcela.

1. Se define como superficie libre de parcela 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. Se define como superficie no ocupada de parcela la superficie ocupable de la misma que no ha sido ocupada por la edificación.
3. En la superficie ocupable de parcela, o superficie susceptible de ser ocupada, se permitirá cualquier tipo de construcción o edificación, siempre que se respeten los parámetros máximos y mínimos establecidos por el Plan.
4. En la superficie libre de parcela se admitirán, entre otras, las siguientes construcciones sobre rasante:
   a) Construcciones abiertas por todos los laterales (pérgolas, edículos, etc.) de 3’50 metros de altura máxima, destinadas al esparcimiento de los usuarios y en casos justificados, al aparcamiento de bicicletas, cuartos de basura, o a elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a los garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo la superficie libre de parcela.
   b) Conductos de ventilación de sección superior a 0’50 m², 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, así como piscinas, pistas de tenis, pistas de pádel, etc… descubiertas, que no computarán edificabilidad y ni ocupación.
5. El conjunto de las construcciones permitidas sobre rasante en la superficie libre de parcela, no superará una ocupación del 20% del total dicha superficie

Artículo 5.25 (antes Artículo 5.22.-) Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida dentro del perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos de dicha planta con el exterior o con otras edificaciones.
2. Los cuerpos salientes (balcones, terrazas, etc.) así como los porches, pérgolas o similares, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos, estructuras fijas o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paramentos fijos cualquiera que sea el material utilizado, o por ventanales, en tres de sus 4 orientaciones. Si no fuera así, computarán al 50% de la superficie ocupada por los mismos.
3. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes, las plantas bajas porticadas y demás espacios cubiertos y abiertos por los laterales, siempre que sean de acceso y uso general y público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, así como los elementos ornamentales que no generen ocupación ni volumen, los espacios cubiertos de altura libre inferior a 1’50 metros y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso y acceso.

4. Las plantas técnicas computarán edificabilidad como cualquier otra planta, atendiendo a su posición en altura respecto del resto de plantas del edificio y a si se encuentran o no cubiertas y cerradas por los laterales.
5. La superficie construida correspondiente a las construcciones por encima de la altura de cornisa computará edificabilidad excepto en edificaciones de tipología Ensanche de 8 o menos plantas permitidas.

Artículo 5.34 (antes Artículo 5.30.-) Cota de referencia.

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

Artículo 5.35 (antes Artículo 5.31.-) Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:
   a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1’50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
   b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1’50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1’50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, la cota de referencia para la medición de alturas se atendrá 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, teniendo en cuenta que, para definición de la planta baja:
      1º- En los primeros doce metros de profundidad de la parcela se tomará como cota de rasante el punto medio de la proyección de la edificación sobre la alineación exterior, y se procederá de la forma establecida en el punto anterior para los edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.
      Si la parcela dispone de dos fachadas opuestas y su profundidad es inferior a 24 metros, se tomará la cota de referencia de cada fachada en la mitad de la parcela que corresponda.
      Si la parcela se sitúa en esquina, en una profundidad de 12 metros regirá la cota de acera del vial de mayor rango.
      2º- Más allá de los 12 metros de profundidad, se efectuarán escalonamientos de 12 metros de profundidad, o fracción, situándose la cota de referencia en la cota natural del terreno tomada en el punto más bajo de cada tramo.
      3º- Podrán efectuarse alteraciones en la rasante natural del terreno siempre que no supongan desmonte o terraplén superior a 2’00 metros, debiendo procederse a los escalonamientos necesarios para cumplir esta condición. No obstante, en el linde de fachada o entre parcelas dicha alteración no podrá superar los 50 centímetros, pudiendo variar hasta alcanzar el desmonte o terraplén máximos, de forma gradual, en el punto en que se cumpla el retranqueo mínimo a fachada o lindes laterales establecido por el Plan.

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 superará 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 5.38 (antes Artículo 5.34.-) Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de coronación 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 5.42 (antes Artículo 5.38.-) Terrado o azotea.

Se define como terrado o azotea la superficie pisable situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Artículo 5.43 (antes Artículo 5.39.-) Entreplanta o altillo.

1. Se entiende por entreplanta o altillo 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.
2. Se admite la construcción de entreplantas si lo permiten las ordenanzas aplicables a la calificación de que se trate y 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.
3. 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 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
4. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2’20 metros.
5. La superficie construida de las entreplantas o altillos computará como edificabilidad en la forma establecida en las ordenanzas generales de la edificación, como cualquier otra planta del edificio.
6. En ningún caso el forjado de suelo de la entreplanta podrá ser percibido en la fachada como una planta más del edificio.

Artículo 5.45 (antes Artículo 5.41.-) Altura de planta.

1. Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los

forjados de dos plantas consecutivas.

2. Se entiende por altura 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.

Artículo 5.46 (antes Artículo 5.42.-) Altura libre de planta.

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. En defecto de normativa sectorial aplicable al uso, la altura libre de planta será, como mínimo:
   a) De 2'40 metros, en general.
   b) De 2'40 metros, en locales destinados al aparcamiento de vehículos.
   c) De 2'50 metros, cuando se trate de locales destinados a su utilización permanente por personas.
   d) De 2'20 metros, en distribuidores y pasillos peatonales, cuartos de aseo y locales de maquinaria, con motivo de descuelgues de piezas estructurales o instalaciones.
3. En los espacios construidos de edificios existentes que no cumplan los requisitos de altura libre mínima y 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 sea posible alcanzar la mínima establecida sin afectar a la estructura principal del edificio.
   En todo caso, no se permitirán las actuaciones que conlleven el agravamiento de esta situación y, si se demolieran los forjados afectados, sea en todo o en parte, no se permitirá su reconstrucción con incumplimiento de la altura libre mínima establecida.
   Si se producen cambios de uso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo tercero del Título primero de estas normas respecto de las situaciones de excepcionalidad en la aplicación de la norma urbanística (situaciones de fuera de ordenación).
4. No obstante, en los edificios y establecimientos de la Administración pública la altura mínima admisible en las estancias destinadas al uso público o con previsión de presencia prolongada de personas será, en todo caso y en todos los puntos, de 2'50 metros.

Artículo 5.47 (antes Artículo 5.43.-) Planta Sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que en más de un 50% de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1'10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres de parcela.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, según se establece en el artículo anterior.

Artículo 5.50 (antes Artículo 5.46.-) Construcciones por encima de la altura de cornisa

1. Las construcciones por encima de cornisa se destinarán, esencialmente, a albergar los espacios, maquinaria e instalaciones de uso general del edificio que no quepa disponer en las plantas inferiores. Sólo cuando tales necesidades queden satisfechas podrán dichas construcciones, en lo que reste, destinarse a otros usos permitidos en virtud del presente artículo y de las ordenanzas particulares de aplicación.

2. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado anterior, Por encima de la altura de cornisa máxima podrá admitirse, con carácter general y con las limitaciones que adicionalmente se establezcan en las Ordenanzas Particulares de cada subzona, las siguientes construcciones:
   a) Cubiertas planas, entendiendo por tales las resueltas mediante planos de pendiente no superior al 5%.
   b) Las vertientes de la cubierta inclinada, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de la altura de cornisa del edificio en fachadas y patios interiores de manzana (no en patios de luces ni patios de ventilación), formen una pendiente del 60% (sesenta por ciento).
   c) Los núcleos de comunicación vertical del edificio (escaleras y ascensores), que serán directamente accesibles desde los espacios comunes y no podrán sobrepasar una altura de 3’50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
   d) Piscinas, tanto de uso privativo como comunitario, siempre que el vaso de la piscina quede encastrado en el plano de cubierta del edificio, o sobresalga de éste como máximo 1 metro de altura. En 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 a la línea de fachada, ésta quedará encastrada en el plano de cubierta y no se permitirá en esta parte ningún andén.
      Cuando se trate de piscinas de uso comunitario, parte de la superficie construida permitida sobre la altura de cornisa podrá destinarse a construcciones auxiliares tales como aseos, vestuarios o cuartos para almacenaje para hamacas y mobiliario de terraza. El conjunto de estas construcciones auxiliares a la piscina cumplirán, en todo caso, la condición que resulte 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.
   e) Áticos, cuando la ordenanza particular de la subzona lo permita y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las presentes normas para ello.
   f) Construcciones destinadas a elementos comunes o a usos comunitarios complementarios del principal del edificio, tales como trasteros, aseos, vestuarios, cuartos de limpieza, cuartos de instalaciones, depósitos, locales de servicio o similares, que se dispondrán retranqueadas de la alineación exterior al menos 4 metros, sin sobrepasar los planos de la cubierta ni, en caso de que ésta sea plana, una altura de 3’50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
   g) Elementos fijos de tendedero, armarios de contadores, estructuras y elementos de soporte para aparatos de climatización, placas solares, antenas u otro tipo de instalaciones, siempre que no puedan disponerse bajo techo, no configuren volumen y sean de uso común.
   h) 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 configurar volumen ni ocupación, ni rebasar los 3’50 metros medidos sobre la altura de cornisa del edificio.
3. En general, la altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán ubicarse en cuartos de instalaciones previstos al efecto que, de disponerse por encima de la altura de cornisa, cumplirán las condiciones de altura y ocupación requeridas en el apartado anterior.
   Podrán ubicarse al aire libre, sobre la cubierta del edificio, aquellas instalaciones

centralizadas y particulares cuya funcionalidad exija su localización en el exterior, tales como extractores, antenas, captadores solares, etc., siempre que se dispongan retranqueadas al menos cuatro metros desde la alineación exterior o de 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 dicho retranqueo no será necesario.

4. En el retranqueo obligatorio establecido respecto de la fachada del edificio no se permiten porches, pérgolas ni cualquier otro elemento similar.
5. Por encima de los faldones de la cubierta inclinada del edificio sólo serán admisibles:
   a) Los antepechos decorativos requeridos por la composición de la fachada, siguiendo las alineaciones exteriores y siempre que no se sobrepase la altura máxima establecida para el edificio.
   b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o bien, en su defecto, las normas de buena práctica en la construcción.
   c) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.
   d) Antenas y pararrayos.
6. Por encima de la cubierta plana de los edificios serán admisibles:
   a) Los antepechos decorativos requeridos por la composición de la fachada, siguiendo las alineaciones exteriores y siempre que no se sobrepase la altura máxima establecida para el edificio.
   b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o bien, en su defecto, las normas de buena práctica en la construcción.
   c) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.
   d) Antenas y pararrayos.
   e) Otras instalaciones, siempre que no superen el metro cincuenta (1,50 metros) de altura respecto a la altura de pavimento y queden protegidos de las vistas desde la vía pública por antepecho de fábrica o elemento específico colocado a tal fin.
7. Por encima de la altura máxima total que se determine para el edificio sólo se admitirán:
   a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
   b) Los paneles de captación de energía solar, colocados de forma coplanaria con la cubierta y siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.
   c) Antenas y pararrayos.
8. En el caso de que la instalación o construcción suponga una sobrecarga en la estructura de un edificio existente, la documentación aportada en el trámite de obtención del título habilitante correspondiente incluirá un certificado, suscrito por técnico competente, que acredite el cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural del edificio, además del cumplimiento del resto de la normativa sectorial y específica aplicable.

Artículo 5.51 (antes Artículo 5.47.-) Ático.

1. Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea, cuando su superficie edificada sea inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio

recayentes a vía pública, a zona verde pública o a espacio libre de uso público.
2. 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.
3. La altura de cornisa máxima del ático será de 3’50 metros sobre la del edificio. -
4. La cubierta del ático podrá ser plana o inclinada, no permitiéndose la combinación de cubierta plana/inclinada en la fachada del ático que da frente a la alineación exterior.
5. De disponerse cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 4’50 m. sobre la altura de cornisa del ático, tomando como referencia para los planos de cubierta la intersección del plano superior del forjado de techo del ático con sus fachadas.
6. En el espacio de retranqueo obligatorio adscrito al ático no se permiten chimeneas, conductos de ventilación, porches, pérgolas ni cualquier otro elemento constructivo o estructural del edificio o del propio ático.
7. Por encima de la cubierta del ático sólo se admitirá:
   a) El pretil de la cubierta, si ésta es plana y siempre que no se sobrepase la altura máxima establecida para el edificio.
   b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o bien, en su defecto, las normas de buena práctica en la construcción.
   c) Las unidades exteriores domésticas de acondicionamiento climático, únicamente si la cubierta es plana y siempre que no se dispongan apiladas, queden protegidas de la vista por el pretil de la cubierta y no sobrepasen su altura.
   d) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.
   e) Antenas y pararrayos.

Artículo 5.52 (antes Artículo 5.48.-) Desván.
1. 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.
2. El desván podrá destinarse a usos complementarios del edificio (trasteros, cuartos de limpieza, cuartos de instalaciones, etc.) o vincularse físicamente al local de uso privativo de la planta inmediatamente inferior.
3. Podrán permitirse piezas habitables en el desván si la configuración de los espacios generados permite cumplir los requisitos de habitabilidad, diseño y calidad establecidos en la normativa sectorial al efecto.
4. Si merced a la cubierta inclinada del ático se generara un desván, en éste no podrán disponerse las estancias principales destinadas a estar, comedor, dormitorio o baño de la vivienda o unidad de uso localizada en la planta inmediatamente inferior.

Artículo 5.61 (antes Artículo 5.56.-) Modificación de fachadas.
1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad.
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 5.62 (antes Artículo 5.57.-) Espacios cubiertos y abiertos por los laterales.

1. Son soportales los espacios arquitectónicos cubiertos y completamente abiertos por alguno de sus laterales, que preceden a los accesos a los locales y edificios como protección ante el clima.
2. Son plantas bajas porticadas los soportales abiertos por los laterales que no rebasan la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; En estos casos, 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.
3. Son porches los espacios cubiertos exentos y abiertos por los laterales, o bien adosados a la fachada de los edificios y completamente abiertos por el resto de los laterales, cuya función es proporcionar sombra y permitir su uso como paso para las personas o como estancia en el exterior.
4. Se denominan pérgolas los porches definidos mediante una estructura de columnas y vigas y cubiertos con toldos o elementos móviles, o con viguetas simples entre las que puede pasar el aire y la lluvia.

Artículo 5.54 (antes Artículo 5.49.-) Cuerpos Salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que, sobresaliendo de las fachadas, son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:
   a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente, 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, o bien se acopla en vertical sobre un cuerpo volado, o bien es sirviente de espacios entrantes respecto de la línea de fachada, constituyéndose en una prolongación de los mismos.
   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 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 centímetros.

Artículo 5.64 (antes Artículo 5.59.-) Instalaciones en la fachada.

1. Sin perjuicio de lo que se establezca en la ordenanza municipal en materia de contaminación acústica, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, ventilación, evacuación de humos, extracción podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, debiendo para ello disponerse:
   a) Integradas en el diseño de la fachada, de acuerdo con un proyecto suscrito por técnico competente y debidamente autorizado por el ayuntamiento.
   b) Detrás de los pretiles o barandillas de terrazas, balcones o balconadas, sin superar su altura.
   c) Detrás de cubre-persianas, capialzados, celosías u otros elementos decorativos.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no 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 grapados 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 (antes Artículo 5.61.-) Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:
   a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
   b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3’40 metros.
3. 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 se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1'50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

4. 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 5.69 (antes Artículo 5.64.-) Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3'50 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.

Artículo 5.71 (antes Artículo 5.66.-) Local o establecimiento.

1. Se entiende por local o establecimiento el conjunto de espacios o estancias contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad, bajo una titularidad diferenciada y en régimen no subsidiario respecto del resto del edificio. Conforme a lo anterior, la totalidad de un edificio puede ser también un establecimiento.
2. Se entiende por instalación, el conjunto de equipos, maquinaria e infraestructuras de que se dota un establecimiento para el ejercicio de una o varias actividades.

Artículo 5.72 (antes Artículo 5.68.-) Local exterior.

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

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

Artículo 5.73 (antes Artículo 5.70.-) Vivienda exterior.

En general, toda vivienda de nueva planta o generada como resultado 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, plaza o zona verde pública.
b) Superficie libre de parcela o zona verde privada, lindantes 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 apartado c) siguiente.
c) Patio de manzana conectado con el espacio público exterior por una o varias embocaduras, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:
    1) En el patio de manzana se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a 40 metros.
    2) 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.
    3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros y, si se tratara de un pasaje, además de la anchura deberá disponer de una

altura libre que garantice la accesibilidad a los servicios de emergencia y seguridad y, en todo caso, no inferior a 7 metros.

Artículo 5.75 (antes Artículo 5.67.-) Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda estancia en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. A los efectos de las presentes normas se distinguen dos tipos de piezas habitables:
   a) Piezas habitables tipo A.
      - En usos residenciales (R), en uso terciario comunitario (Tcm), apartamentos y viviendas de uso turístico (Tho.3) y alojamiento turístico rural (Tho.4) comprenden las estancias destinadas a: estar, comedor, cocina o dormitorio.
      - En usos hospitalarios (Das) y hoteleros (Tho.1), comprenden las habitaciones y estancias destinadas a: estar, comedor, dormitorio y zonas de descanso del personal
      - En el resto de usos: comprenden las estancias destinadas a dormitorios o a descanso del personal.
   b) Piezas habitables tipo B:
      Comprenden las estancias no incluidas en el apartado anterior.

Artículo 5.76 (antes Artículo 5.69.-) Condiciones de las piezas habitables.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial u ordenanza reguladora en la materia, en las piezas habitables se estará, al menos, a las siguientes condiciones de ventilación e iluminación:

1. Las piezas habitables del tipo A deberán contar con una superficie de iluminación natural no inferior al 10% de su superficie útil, incluida la carpintería, habilitada mediante huecos al exterior cuya menor dimensión lineal no resulte inferior a 50 centímetros y recayentes directamente a vía pública, a espacios libres o zonas verdes públicas, a patios de manzana o a patios de los tipos 1 y 2, según el uso previsto para la estancia. En esta superficie no computarán las puertas de acceso al local, y al menos el 50% será practicable, contada ésta como superficie neta, para facilitar la ventilación natural.
2. La superficie mínima de iluminación natural deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2’20 m de altura, medidos desde el pavimento terminado del recinto iluminado en cualquiera de sus puntos.
3. Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los recintos para alcanzar huecos de fachada tendrán, hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a 1’20 veces la anchura del estrangulamiento. La misma limitación deberá respetarse en caso de estrangulamientos que se produzcan en la fachada del edificio en que se encuentre el hueco.
4. No se permitirá la iluminación o ventilación de las estancias tipo A en segundas luces, ni aún a través de galerías acristaladas con cerramientos diáfanos y practicables.
5. En las piezas habitables de tipo B que no cumplan los requisitos establecidos para las estancias de tipo A en materia de ventilación o iluminación natural se exigirá la disposición de sistemas de ventilación e iluminación forzada suficiente, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable al caso, atendiendo al uso previsible de la estancia.
6. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos homologados para su eliminación.

Artículo 5.77 (antes Artículo 5.45 + Disposición adicional segunda-) Condiciones de las piezas habitables en plantas bajo rasante.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes normas en relación con las piezas habitables y sus condiciones en los artículos anteriores, así como en relación con las condiciones y requisitos establecidos para los diferentes usos, se establecen las presentes determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasante en los supuestos de aplicación y en las condiciones siguientes:

1. La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:
   a) Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1)
   b) Terciario con destino a establecimientos comerciales (Tco)
   c) Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre)
   d) Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec), entendiendo por tal cualquier uso de servicio comunitario (D) que venga a desarrollarse en un edificio.

   En cualquier caso, no se permitirá piezas habitables bajo rasante del tipo A.
2. Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:
   a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.
   b) Su ubicación quedará limitada a la planta de semisótano y a la primera planta de sótano.
3. Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:
   a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior, con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.
   b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento del suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia o rasante oficial de calle.
   c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento 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 a uno y otro lados zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.
   d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre. A estos efectos, se entenderá por espacio libre privado la superficie libre de parcela.
4. En el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado, se establecen como excepción a la obligatoriedad de cumplimiento de condiciones para su consideración de exterior 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, (salas de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, salas recreativas, y despachos vinculados a ellos directamente). Además de consultas médicas y espacios de trabajo que dispongan vinculados a ellos directamente locales de apoyo o salas de espera que den a un espacio exterior).

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 aparcamiento exigida.
6. Caso de contradicción entre las determinaciones establecidas por las ordenanzas generales de la edificación o por las particulares de cada zona de calificación urbanística contenidas en los Títulos correspondientes de estas normas urbanísticas y las específicas contenidas en el apartado tercero de este artículo, aquellas tendrán carácter prevalente sobre éstas.

   En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la normativa técnica y sectorial aplicable en esta materia.

Artículo 5.78 (antes Artículo 5.82.-) Condiciones de ventilación e iluminación en estancias no habitables.

1. Las piezas no habitables que carezcan de ventilación e iluminación natural deberán disponer de las instalaciones adecuadas para garantizar una ventilación e iluminación suficiente, según se disponga en la normativa sectorial de aplicación, en función del uso previsto.
2. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada que garantice su ventilación.

Artículo 5.79 (antes Artículo 5.72.-) Patios de luces y de ventilación.

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

las piezas habitables.

2. Se entiende por patio de ventilación el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se destina a la ventilación o iluminación natural de piezas no habitables o escaleras.
3. Los patios de luces y de ventilación serán exteriores si recaen a red viaria, zona verde o espacio libre públicos. Serán interiores si recaen a espacio libre de parcela, a patio de manzana o se encuentran limitados por edificación en todos sus lados.
4. En defecto de normativa sectorial de aplicación, las dimensiones de los patios y su superficie dependerán tanto de la altura H del patio como del uso previsto de las estancias a las que pueda servir, según se establece en la tabla siguiente:

Tipo de patio	Trabajo Ejercicio físico	Estar Comedor Dormitorio	Recepción Espera Cocina Laboratorio	Servicios higiénicos Lavadero	Escaleras, pasillos y demás estancias no habitables	Altura del patio (H), en metros	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible (Ø), en metros
1	SIRVE					0'40H	6'00 metros
2	~~NO~~	SIRVE				0'25H	3'00 metros
3	~~NO SIRVE~~		SIRVE			0'20H	3'00 metros
4	~~NO SIRVE~~			SIRVE		0'15H	2'00 metros

En los usos residenciales del tipo unifamiliar, plurifamiliar y colectivo se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, calidad y diseño correspondiente.

5. Cuando la anchura del solar sea inferior al diámetro del círculo mínimo inscribible, podrá admitirse un patio que mantenga en anchura dicha dimensión siempre que la reducción no supere el 20% del diámetro requerido, debiendo ajustarse en todo caso a éste en la profundidad.
6. A los efectos de definir los conceptos de altura y dimensiones del patio, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la edificación o cualquier otra norma de calidad en la edificación aplicable, atendiendo al uso del edificio, o bien, en su defecto, a las normas en materia de habitabilidad, diseño y calidad aplicables a los edificios de uso dominante residencial.
   En todo caso, la línea de coronación para medición de la altura H del patio será la de la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del mismo, incluidas las construcciones que superen los 45º medidos desde la máxima altura en cada punto del perímetro del patio, excluidas las cajas de escalera y ascensores y las edificaciones medianeras colindantes.

Artículo 5.80 (antes Artículo 5.80.-) Otras condiciones de los patios.

1. Ni Las luces mínimas entre muros del patio ni la figura mínima inscrita podrán reducirse con cuerpos salientes o instalaciones 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. Siempre que la normativa sectorial lo permita, 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.

Artículo 5.81 (antes Artículo 5.85.-) Puerta de acceso.

1. En general, Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior de anchura libre de vano no inferior a 1'30 metros, y de altura libre de vano mayor o igual a 2'10 metros. En el caso de viviendas unifamiliares, el hueco de la puerta de entrada podrá reducirse hasta un mínimo de 0'90 metros de anchura libre de vano.
2. La puerta de entrada al edificio Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta., deberá promoverse, en lo posible, a cota cero, debiendo en todo caso cumplirse los requisitos establecidos en la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, de seguridad contra incendios y el resto de normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 5.84 (antes Artículo 5.71.-) Prevención de las caídas.

En general, se estará a lo dispuesto en el en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad en la edificación.

Independientemente de ello, Cualquier hueco abierto directamente al exterior y los resaltes del pavimento de altura superior a 55 centímetros que puedan suponer riesgo de caídas, tanto si se trata de edificios como de espacios urbanizados, 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.

Artículo 5.87 (antes Artículo 5.104.-) Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia prolongada 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. En las instalaciones de climatización se cumplirán las siguientes condiciones:
   a) Todos los conductos de fluidos estarán debidamente aislados para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.
   b) La velocidad de la circulación del agua por las tuberías deberá ser inferior a dos metros por segundo (2 m/sg) y contarán con dispositivos que eviten el "golpe de ariete", así como cualquier otra vibración que pudiera producirse.
   c) El vertido de aire, caliente o frío, se realizará a espacios libres, nunca a patios interiores, y tampoco a patios de manzana, cuando puedan producirse molestias. Se deberá cumplir en este caso la Ordenanza Municipal reguladora así como el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente, IT.IC. En ambos casos deberán canalizarse hasta espacios libres a velocidad adecuada para evitar ruidos y vibraciones. En las mismas condiciones se realizará la evacuación del aire de renovación o ventilación de los locales públicos.
   d) No se permitirá la evacuación del agua procedente de instalaciones de climatización a la vía pública ni a propiedades ajenas.
3. Las instalaciones centralizadas de refrigeración, calefacción, climatización o acondicionamiento de aire que sirvan a los edificios se ubicarán en los espacios de uso común de los propios edificios o bien, en su defecto, en el espacio libre de la propia parcela o en edificios o espacios libres de otras parcelas, cumpliendo las condiciones establecidas en cada caso por las ordenanzas correspondientes a la calificación de la parcela y, en cualquier caso, en una posición tal que permita el acceso fácil a las mismas para su mantenimiento y reparación en todo momento.

4. Los equipos de uso particular de aire acondicionado refrigeración, calefacción o climatización, así como las instalaciones de evacuación de humos, extractores o similares se ubicarán, preferentemente, en los espacios en que sea posible ubicar las instalaciones centralizadas. Cuando no sea posible su localización en dichos espacios podrán colocarse, además:
   a) En espacios de uso privativo del edificio, de la parcela o de otros edificios o parcelas.
   b) En las fachadas de los edificios, preferentemente en patios de luces, de ventilación o de manzana, siempre que:
      - Se encuentren integradas en la composición de la fachada y sin sobresalir de ésta, o sobresaliendo un máximo de 40 centímetros de la misma.
      - No se invada la servidumbre de luces y vistas de ningún hueco ajeno a la titularidad de la instalación.
      - Se cumplan las limitaciones de emisión de ruido aéreo establecidas en la normativa sectorial de aplicación.
   c) Sobre la losa de los balcones, balconadas, terrazas o miradores, siempre que no perjudique la estética urbana ni la composición de fachada del edificio, queden ocultos por cerramientos, pretiles, barandillas, capialzados decorativos o cualquier otro elemento que mimetice la instalación, la haga imperceptible a la vista desde la vía pública.

   En cualquier caso, tanto la colocación de nuevas instalaciones y equipos como la sustitución, modificación o reforma de los existentes deberá planificarse mediante un proyecto que trate de manera conjunta todas las partes del edificio y de la parcela que resulten afectadas, teniendo en cuenta tanto las instalaciones y equipos existentes como los previstas. Dicho proyecto respetará las directrices que los servicios técnicos municipales establezcan al respecto y requerirá, previo a su presentación, la aprobación de la Comunidad de propietarios del edificio.
5. En el caso de edificaciones y espacios protegidos, se estará además a las condiciones establecidas en su norma de protección.

Artículo 5.89 (antes Artículo 5.103.-) Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios interiores, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá, sin embargo, 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., entendiendo por patios comunes los patios de luces o ventilación que presten luces y vistas a más de un propietario.
   Los sistemas de extracción de humos procedentes de la elaboración de alimentos deberán verter a la cubierta del edificio mediante chimenea. La altura de la chimenea deberá sobrepasar al menos en tres metros (3 m) la altura de toda edificación situada en un círculo de veinte metros (20 m) de radio, con centro en el punto de vertido de la chimenea.
   Para ello, en los edificios de nueva planta que cuenten con bajos comerciales se podrán ejecutar patinillos para extracción de humos de 1000x1000 mm.
2. 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.
   En cualquier caso, las chimeneas destinadas a evacuar humos y gases calientes deberán separarse una distancia mínima de cinco centímetros (5 cm) de las paredes de las dependencias vecinas, o, en su caso, deberán ir provistas de aislante térmico suficiente que garantice su aislamiento térmico en relación con la pared sobre la que

se apoye.

Como excepción, se permitirá la extracción a fachada si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

a) No se utilizan combustibles no limpios (leña, carbón, pellets, etc.) .
b) La potencia total de los elementos destinados a la elaboración de alimentos no supera los 40 kW.
c) El local no dispone de patinillo de instalación de extracción de humos a cubierta.
d) El punto de vertido se produce a una altura no inferior a 3 metros desde el nivel de la acera y teniendo la precaución de orientar las lamas de la rejilla exterior de manera que no se moleste a las personas que circulen por la acera.

El vertido de humo a fachada siempre exige la utilización de algún tipo de filtro que impida la transferencia de grasas, partículas y olores a la vía pública. Con el fin de garantizar la continuidad en el grado de eficacia del sistema de depuración de humos éste deberá limpiarse y renovarse periódicamente, suscribiendo a tal efecto el correspondiente contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

3. Si, en cumplimiento de lo dispuesto en el planeamiento, como consecuencia de la edificación de inmuebles colindantes, de forma sobrevenida la chimenea no alcanza la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar la altura resultante de aplicar lo indicado en el artículo anterior.

   Si la chimenea tiene la altura reglamentaria, pero resulta insuficiente respecto a algún edificio de carácter singular, o cuya altura sea consecuencia de sistemas de compensación de volúmenes que se construyan posteriormente, el titular de la actividad no vendrá obligado a realizar obra alguna, pero sí a permitir que se realicen las modificaciones oportunas a costa de la propiedad del edificio respecto al cual resulte deficitaria la altura de la chimenea.
4. 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.

Artículo 5.91 (antes Artículo 5.107).- Transmisión de ruido.

En esta materia, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal correspondiente y en la normativa sectorial de aplicación, así como a las siguientes disposiciones:

a) No se permitirá la instalación de actividades en locales de edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial, cuando por la instalación, funcionamiento o uso de máquinas, con o sin motor, aparatos de ambientación musical o implantación de usos, se alcance un nivel de emisión sonora superior a 90 dBA, medidos en relación con el nivel acústico alcanzado por la totalidad de las máquinas.
b) Los locales que dispongan de amenización deberán disponer de un limitador que garantice que el nivel sonoro alcanzado por el equipo de amenización no supera los 70 dBA.
c) En edificios de nueva planta, el aislamiento acústico mínimo del forjado divisor de los bajos comerciales con el uso residencial será de 55 dBA.

Artículo 5.93 (antes Artículo 5.109.-) Deslumbramiento.

No se permitirán dispositivos ni instalaciones que produzcan reflejos molestos a los edificios del entorno ni deslumbramiento, directo o reflejado, sobre el espacio público, bien sea por causa de la colocación de dispositivos de captación solar, vidrios tipo espejo, planchas metálicas o revestimientos brillantes de cualquier tipo, fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.96 (antes Artículo 5.124.-) Aseos en locales de comercio.

1. En defecto de normativa sectorial aplicable, Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de uso público:
   a) Hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie de uso público, se requerirá, como mínimo, un retrete y un lavabo.
   b) Por cada 100 personas adicionales de aforo o fracción los aseos se separarán por sexos y, en cada uno de ellos, se dispondrá la dotación mínima establecida en el apartado anterior más un retrete adicional, debiendo en este caso compartimentarse los retretes. La dotación de lavabos será, como mínimo, la mitad de la dotación de inodoros dispuesta.
2. 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. 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.
3. En defecto de criterios de flexibilidad establecidos por la normativa sectorial en materia de accesibilidad en la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:
   a) Establecimientos para actividades profesionales:
      En los establecimientos para actividades profesionales tales como despachos de abogados, oficinas técnicas, notarías, consultas de médicos, dentistas, centros docentes, academias, etc., los despachos se consideran zona de uso privado. El resto de las zonas se considerarán uso público o privado en función de si al establecimiento o a la zona en cuestión tiene acceso o no el público.
      A estos efectos se considera que en los establecimientos de pequeña entidad (esto es, de superficie útil no superior a 100 m2 y de ocupación no superior a 10 personas) en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado, todas sus zonas son de uso privado y pueden asimilarse, en el caso de que no lo sean, al uso Administrativo. No obstante, ello no implicará que puedan ser no accesibles por no considerarse de uso público, sino que las condiciones de accesibilidad aplicables a estos espacios y a sus elementos serán las propias de un uso privado, es decir, las relacionadas con un entorno conocido por el usuario.
   b) Centros de trabajo pequeños y con pocos trabajadores.
      En centros de trabajo muy pequeños y con pocos trabajadores (esto es, cuando la superficie útil de la zona de uso exclusivo de los trabajadores del centro de trabajo no exceda de 100 m2 y el número de trabajadores no exceda de 10, calculado conforme dicta el DB-SI3 para la ocupación de las zonas de uso privado) podrá considerarse que el aseo del centro de trabajo, exigido por el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, podrá no ser accesible, siempre que sea de uso exclusivo por los trabajadores.

Artículo 5.97 (antes Artículo 5.125.-) Aseos en usos hoteleros y análogos.

1. Sin menoscabo de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, todos los establecimientos y complejos de alojamiento turístico dispondrán de un retrete y un lavabo de uso público, independiente para cada sexo y vinculado a las zonas de uso común, 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.

2. En defecto de normativa sectorial aplicable, la dotación de servicios higiénicos de uso público exigible a los establecimientos de uso terciario comunitario, residencial comunitario y análogos será la misma.

Artículo 5.98 (antes Artículo 5.126.-) Aseos en oficinas.

1. En defecto de normativa sectorial aplicable, los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de la oficina, excluyendo archivos, almacenes, cuartos de aseo, cuartos de instalaciones, etc., se dispondrá como mínimo 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 actividades 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.

Artículo 5.102 (antes Artículo 5.128.-) 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, y en los espacios no ocupados por la edificación, sobre o bajo rasante.
      b) En la vía pública, sobre rasante, en áreas reservadas para ello.
      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, por debajo de las plantas de usos residenciales, respetando la compatibilidad de usos establecida en las ordenanzas particulares de la 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 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, comunicados con dichos accesos mediante itinerarios accesibles, debiendo garantizarse el acceso cómodo y fácil a los mismos desde la red viaria.

   Este tipo de aparcamientos podrá situarse en entreplantas de la planta baja, si las ordenanzas particulares de la subzona lo permiten, o 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.

Artículo 5.103 (antes Artículo 5.129.-) 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 en los casos excepcionales que se contemplan en las presentes normas, la dotación de aparcamiento que los particulares deben reservar 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 obligatoria 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:, u otras análogas, que impidan cumplir dicha obligación:
   A) Podrá aplicarse una reducción en la reserva mínima obligatoria:
      a) Cuando, Debido a las condiciones de accesibilidad, determinadas por las características físicas de la red viaria (dimensiones de aceras, carácter peatonal, anchura de viales…), sea imposible o muy dificultoso acceder al interior de la parcela.
      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, 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.

      Si se dieran circunstancias de especial dificultad técnica, lo que deberá ser convenientemente justificado, podrá minorarse la dotación obligatoria a la capacidad de un solo nivel. Si la especial dificultad técnica tuviera su razón en la escasa profundidad del nivel freático, para admitir esta reducción se deberá 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 de 4’00 metros, o menor, 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 en diferentes épocas del año.
   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 localización alternativa o 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) Podrá admitirse 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.
   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 5.104 (antes Artículo 5.130.-) 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. 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.
3. No computarán como reserva las plazas para bicicletas de carácter individual realizadas por cada propietario para uso propio.

Artículo 5.106 (antes Artículo 5.132.-) 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 5.108 (antes Artículo 5.133.-) 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 Unifamiliar (Run) se exigirá, al menos, una plaza de aparcamiento para turismo, pudiendo eximirse de la reserva de aparcamiento para bicicletas.
b) 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.
c) En la categoría de Residencial colectivo (Rco) se dispondrá de una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada cinco unidades habitacionales.
d) En la categoría de Residencial comunitario (Rcm) se dispondrá de una plaza de aparcamiento para bicicletas por cada cinco unidades de habitación.
e) 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 5.110 (antes Artículo 5.135.-) 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 5.112 (antes 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 5.116 (antes Artículo 5.139.-) 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: en general, se reservarán en vía pública todas las plazas de aparcamiento para turismo que sea posible habilitar en vía pública, a lo largo de la alineación exterior de la parcela destinada a estos usos, con reserva específica de al menos dos plazas para carga y descarga y ambulancias u otros vehículos asistenciales. En el caso de hospitales y centros sanitarios o asistenciales en manzana exenta, se reservará en la propia parcela, al menos, 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 5.117 (antes Artículo 5.140.-) 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 5.119 (antes Artículo 5.142.-) 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 6.11 (antes Artículo 6.9.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas generales al respecto.
g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.
   a) 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.
   b) 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.
   c) 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:
      1º) 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.
      2º) 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.
      3º) 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 6.12 (antes Artículo 6.10.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo 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. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo en tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, el número de plantas estará en función de las características del entorno, ajustándose al número de plantas modal de las tipologías tradicionales preexistentes, sin rebasar las máximas autorizadas. A estos efectos se estará al cuadro siguiente:
3.

Ámbito de planeamiento de desarrollo	núm. de plantas		sobreelevaciones sobre núm. modal
	modal	máximo	
Casas de Bárcena	2	2	0

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 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.
5. 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.
6. 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:
      - La cumbrera no podrá situarse a más de 4’00 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
      - Los faldones se realizarán en planos continuos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 60%.
      - Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, y se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación para las construcciones por encima de la cubierta inclinada del edificio.
      - En el caso de que la cubierta inclinada cubra toda o parte de la última planta, Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán cubrir toda la línea de fachada y llegar, sin interrupción, desde ésta hasta la cumbrera, sin ningún hueco en su ejecución.
   b) Desvanes. Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior y una vez resueltas las necesidades de espacio requeridas por las instalaciones del edificio, se permitirá la ubicación en el desván de piezas de la vivienda situada en la última planta, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales y, además, las siguientes:
      - El acceso a las piezas del desván vinculadas a las viviendas situadas en la última planta se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas, a las que se accederá desde la última planta del edificio o inferiores.
      - Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse con la superficie requerida para ventilación e iluminación natural de la totalidad de las piezas habitables servidas, incluidas las del desván.
   c) Cajas de escalera, casetas de ascensores, cuartos de instalaciones y otras construcciones, vinculadas o no al uso, mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, con una altura máxima de 4’00 metros sobre la altura de cornisa del edificio, y retranqueados no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior , según se establece en las ordenanzas generales de la edificación.

d) 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 retiro desde los planos de fachada.
e) Instalaciones, de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación.

7. No se permite la construcción de semisótanos.
8. Planta baja.
   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 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.
   d) 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. 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.

10. Los cuerpos salientes sólo podrán situarse en planta segunda y superiores.
11. 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.
12. 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 (antes Artículo 6.12.-) Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.
2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.
3. 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 plano del cerramiento que los soporte, 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.

4. 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.
5. 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.
   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 6.18 (antes Artículo 6.16.-) 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 los planos de ordenación.
   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) "Ensanche de Colón". Comprende el ensanche de Valencia incluido en el ámbito del área central del Conjunto histórico de Valencia que se encuentra delimitado por las calles: Gran vía Germanías, calle Alicante, delimitación del recinto amurallado del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de las calles Játiva y Colón incluidas en dicho recinto, 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.
   b) "Ensanche de Gran Vía". Comprende el ensanche de Valencia que se extiende entre las calles: avenida de Peris y Valero, avenida del Reino de Valencia, delimitación del área central del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de la Gran Vía del Marqués del Turia, y avenida de Jacinto Benavente
   c) "Área de Ruzafa". Corresponde al núcleo primitivo de Ruzafa, declarado bien de relevancia local con la categoría de núcleo histórico tradicional. Se encuentra

delimitado por las calles: calle del Pintor Salvador Abril, calle del Maestro José Serrano, calle del Doctor Sumsi, calle de Pedro III el Grande, calle de Luis de Santángel, calle de Matías Perelló, calle del Pintor Salvador Abril, avenida de Peris y Valero, calle del Cabo Jubí, calle de Los Centelles, calle de Cádiz, calle de Denia, calle de Sueca, delimitación del área central del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de la Gran Vía de las Germanías, y avenida del Reino de Valencia.

d) "Ensanche de Ruzafa". Comprende el ensanche de Valencia que se extiende entre las calles: calle de Filipinas, calle de Gibraltar, delimitación del área central del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de la Gran Vía de las Germanías, avenida del Reino de Valencia, y avenida de Peris y Valero, excluyendo el ámbito del área de Ruzafa.
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 6.20 (antes Artículo 6.18.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 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 vigentes. 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 6.21 (antes Artículo 6.19.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

$$Hc = 4{,}80 + 3{,}30\ Np.$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	8,10
3	11’40
4	14’70
5	18’00
6	21’30
7	24’60
8	27’90
9	31’20

2. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en planta baja, separados al menos tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, con una ocupación máxima del 25% de la superficie del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que estarán adscritos. La superficie construida de entreplantas y altillos computará superficie construida y edificabilidad como se establece en las presentes normas para cualquier otra planta.
3. Enrase de cornisas.
   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 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 vigentes para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros.

4. Tolerancia de alturas.
   a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 4 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 vigentes en la zona.
   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 los planos de ordenación vigentes, siempre y cuando no fuere de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en relación con el enrase de cornisas.
5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
   a) Se autoriza la construcción de áticos, excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja), cumpliendo las condiciones establecidas para ello en el título V: Ordenanzas generales de la edificación.
   Cuando en aplicación del apartado anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.
   b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con las condiciones establecidas en el Título V: 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.
      - Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no superior al 60%.
      - 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 de éstos 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;
      - los faldones de la cubierta inclinada 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, y cubrirán la fachada de la edificación en la alineación exterior en toda su longitud.
      - En el caso de realizarse cubiertas inclinadas sobre los áticos generando un desván, éste podrá vincularse al propio ático o destinarse a instalaciones generales del edificio. Podrá admitirse que el desván 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, bien sea del ático o del propio edificio.
   c) Se permiten Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones vinculadas al uso, mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, cumpliendo las condiciones exigidas en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación y situadas a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

d) Se permiten los antepechos y elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas que se encuentren permitidos por las ordenanzas generales de la edificación. A estos elementos no se les exige el retiro desde los planos de fachada.
e) Se permite la construcción de 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. En ningún caso podrán disponerse piscinas, instalaciones deportivas, tendederos o cualquier otra instalación o elemento construido sobre la cubierta del ático, o sobre la cubierta de cualquier otra construcción por encima de la altura de cornisa del edificio, fuera de las expresamente permitidas en las Ordenanzas generales de la edificación.
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. 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 3’70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4’80 metros en edificios de uso dominante residencial.
   b) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
10. 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 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 9’00 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta 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 25 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) Las cubiertas planas.
    b) Los faldones de cubiertas inclinadas.
    c) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2’20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
    d) Las barandillas, pretiles y antepechos de protección.

e) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se previese un tratamiento ajardinado.
f) Los conductos de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente.
g) Piscinas e instalaciones deportivas de titularidad o uso comunitario –no individuales-, cumpliendo las condiciones funcionales establecidas para ello en las ordenanzas de esta subzona y en las ordenanzas generales de la edificación para las piscinas localizadas en cubierta.

11. No se permitirá la ejecución de casetones de escalera o ascensor, cuartos de instalaciones, áticos o cualquier otra construcción sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.
12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Cambios de alturas.

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

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en 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 6.22 (antes Artículo 6.20.-) 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.

Artículo 6.25 (antes Artículo 6.21.-) Condiciones específicas de la subzona ENS-2 Ensanche Protegido.

1. Fuera de los ámbitos ordenados por planeamiento de desarrollo, las parcelas calificadas como ENS-2 en la Serie C de los planos de ordenación se encuentran sujetas al régimen de usos y a las condiciones de parcela, volumen y forma, estética y funcionalidad establecidas en general para la subzona ENS-1, 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 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 adicionales para ventilación de la última planta, incluso de los desvanes, sobre los huecos en fachada de las plantas inferiores, siempre que éstos se sitúen inmediatamente sobre éstos, 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.

d) No se permite la apertura de huecos de iluminación y ventilación en cubierta.
e) Los edificios de uso exclusivo aparcamiento se admitirán únicamente en parcelas o edificios no protegidos, la composición de las fachadas visibles desde la vía pública responderá a las condiciones estéticas del entorno construido y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

2. 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 centímetros.
      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.

3. 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.
4. 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 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.
5. 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.
6. En la composición de las fachadas visibles desde la vía pública primarán los huecos de tipología vertical, y en los alzados se incluirán, en la medida de lo posible, 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.
7. 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.

8. En las fachadas situadas en la alineación exterior 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 o detrás de los capialzados decorativos.
9. 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.

Artículo 6.39 (antes Artículo 6.25.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación de la serie C, con arreglo a la siguiente fórmula:
   Hc = 5,30 + 3,30 Np
   Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).
   De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
4	15,20
5	18,50
6	21,80
7	25,10
8	28,40
9	31,70
10	35,00
11	38,30
12	41,60
13	44,90
14	48,20
15	51,50
16	54,80
17	58,10
18	61,40
19	64,70
20	68,00

2. Enrase de cornisas.
   Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se podrá exigir 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 respecto de construcciones colindantes cuya fachada coincida con la alineación exterior y que no superen el número máximo de plantas permitido, cualquiera que sea el uso dominante de las mismas.
   b) En general, el enrase no podrá implicar 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.

3. Tolerancia de alturas.
   a) 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 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 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 los planos de ordenación de la Serie C, siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado anterior.
4. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:
   a) Cubiertas planas.
   b) Los faldones de las cubiertas inclinadas, en los casos y con los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
   c) Cuartos de instalaciones y cajas de escalera y ascensor, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas generales para ello.
   d) Los elementos de separación entre cubiertas, con una altura máxima de 2’20 metros medidos desde el pavimento. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
   e) Las barandillas, pretiles y antepechos de protección.
   f) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
   g) 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.
   h) Piscinas comunitarias –no individuales- 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.
   i) Instalaciones centralizadas y particulares que deban disponerse al aire libre, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas generales para ello.
5. En general, No se permiten áticos ni cubiertas inclinadas. No obstante podrán permitirse 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 60%.
   d) 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.
   e) 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.
   f) En cuanto a los desvanes generados bajo cubierta y las construcciones e instalaciones que podrán localizarse sobre las mismas, se estará a lo dispuesto al efecto en las Ordenanzas Generales de la edificación.
6. 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.

7. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
8. Planta baja.
   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 4'30 metros sobre la cota de referencia ni a más de 5'30 metros si se trata de edificios de uso dominante residencial.
   b) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
9. 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) 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., cumpliendo las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales para ello..
   f) Piscinas e instalaciones deportivas al aire libre de titularidad o uso público, con las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales, si en el espacio interbloques generado fuera 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.

   Tampoco se admitirá el uso de aparcamiento sobre la cubierta de las construcciones interbloques.
10. 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.

Artículo 6.43 (antes Artículo 6.27.-) Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Subzona UFA-1: Vivienda unifamiliar entre medianeras. 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 unifamiliar agrupada del tipo "*Cases de poble*". Corresponde a los conjuntos de viviendas de nueva construcción asimilables al tipo de casa tradicional valenciana, bien sea aisladas, adosadas o agrupadas en conjuntos del tipo 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 6.45 (antes Artículo 6.33.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
   f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en 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.
   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.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 6.46 (antes Artículo 6.30.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en 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 podrá exigir 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) Que el edificio de referencia para el enrase no supere el número máximo de plantas permitidas.

b) Que el enrase no implique la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado anterior del presente artículo.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
   a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas 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 superior al 60%.
   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.
   c) No se admiten áticos.
   d) Se admiten el resto de construcciones e instalaciones permitidas por aplicación de las Ordenanzas Generales de la edificación.
4. Planta baja.
   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3'50 metros sobre la cota de referencia.
   b) Se permite la construcción de entreplantas, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales.
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 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.

Artículo 6.47 (antes Artículo 6.31.-) Condiciones funcionales de la edificación.

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.
2. 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.

Artículo 6.48 (antes Artículo 6.34.-) Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

Artículo 6.50 (antes Artículo 6.36.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
2. 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 6.51 (antes Artículo 6.37.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. En general, se estará a Las condiciones de volumen y forma de los edificios, establecidas para la subzona UFA-1.
2. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0’80 m2t/m2s sobre parcela neta.

Artículo 6.54 (antes Artículo 6.39.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.
   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 12 metros.
   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen 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.).
   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 6.55 (antes Artículo 6.40.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. En general, se estará a Las condiciones de volumen y forma de los edificios establecidas para la subzona UFA-1.
2. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0’50 m2t/m2s sobre parcela neta.

Artículo 6.65 (antes Artículo 6.43.-) 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 6.68 (antes Artículo 6.47.-) Condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios.

1. 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.
2. Parámetros de emplazamiento.
   Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.
3. 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.

4. 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 6.70 (antes Artículo 6.48.-) Condiciones específicas de la subzona TER-3. Enclave terciario.

1. Se estará al régimen de usos establecido para la subzona TER-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 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. No obstante, 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 en 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 el los planos de ordenación de la serie C del PGOU, debiéndose realizar algún tipo de cierre sobre ellos.

Artículo 6.72 (antes Artículo 6.49.-) Condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios.

1. 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.

2. Parámetros de emplazamiento.
   Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.
3. 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.
4. 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 6.74 (antes Artículo 6.50.-) Régimen pormenorizado de usos.

Se estará al régimen de usos de la subzona TER-4. No obstante, 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 previstos en el artículo anterior.

Artículo 6.75 (antes Artículo 6.50.-) Condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios.

1. 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.

2. 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 (antes Artículo 6.53.-) 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 destinadas mayormente a actividades de tipo tecnológico (TIC) o logístico o a la industria media y pesada.
c) Subzona IND-3. Industrial en áreas de planeamiento asumido. Corresponde a aquellas zonas industriales cuyo régimen de aprovechamiento y uso del suelo difiere del establecido para el resto de subzonas por estas normas por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

Artículo 6.83 (antes Artículo 6.58.-) Condiciones de la parcela y 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 la 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 garantice la calidad visual del conjunto y del entorno.

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.

Artículo 7.3 (antes Artículo 6.61.-) Usos y alineaciones.

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.

Artículo 9.7 (antes Artículo 6.73.-) 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 (antes Artículo 6.74.-) 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 (RS-ZV) y espacios libres (RS-EL)
   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)
      - Almacenamiento de productos energéticos del petróleo (IS-5)
   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 (antes Artículo 6.75.-) 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. Sin menoscabo de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial al respecto, no se permite el uso o aprovechamiento privado sobre parcelas cuyo destino sea formar parte de la red pública de dotaciones, salvo:
   a) En régimen de concesión,
   b) En régimen de complejo inmobiliario, cumpliendo las condiciones establecidas para ello en las presentes normas o en la ordenanza reguladora correspondiente,
   c) O con carácter provisional.
6. No se permiten vuelos ni servidumbres de luces y vistas o de cualquier otro tipo sobre parcelas destinadas a equipamientos públicos.

Artículo 9.11 (antes Artículo 6.76.-) 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:
   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, debido a sus características morfológicas y funcionales, se destinan esencialmente al encuentro, la estancia y la relación social al aire libre aun sin poseer las condiciones de superficie, forma y ajardinamiento exigidas a las zonas verdes. 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 al menos en el 50 por ciento de su superficie. Cumpliendo esta condición, 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 siguientes limitaciones:
   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 hasta 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 no superior a 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, de riego 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, como máximo, podrá materializarse en cada zona verde 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 en materia de protección de incendios.
6. Condiciones funcionales de la red secundaria de espacios libres (SEL)
   En la red secundaria de espacios libres 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.
7. En las áreas reservadas o destinadas a la plantación de especies vegetales se dispondrá una capa de tierra vegetal de al menos un metro de espesor.

Artículo 9.12 (antes Artículo 6.76.-) 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 su superficie excluida tanto de dicho cómputo como de la vinculación exigida al resto de usos.
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 en que se localice o bien, en su defecto, a las establecidas en estas normas para la subzona EDA-1.

Artículo 9.13 (antes Artículo 6.76.-) 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 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.

3. En el caso de centros docentes de enseñanza obligatoria 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 la normativa sectorial aplicable, con los requisitos siguientes:

      1) Deberá justificarse documentalmente que el colegio entró en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del real decreto 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.

Artículo 10.2 (antes Artículo 7.2. + 7.3.-) 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 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 de usos establecida en estas normas, en las plantas edificadas por encima de la baja (plantas de piso).
4. A efectos urbanísticos, se distingue entre:
   a) Uso global o dominante: es aquel que define el destino genérico o mayoritario de cada 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 es admitida por el planeamiento, sujeta o no al cumplimiento de determinadas condiciones, al no ser considerada contradictoria con el uso global o dominante en la zona.
   d) Uso prohibido o incompatible: es aquel cuya implantación no es está permitida por 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 y al que se encuentra vinculado.
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 10.5 (antes Artículo 7.4) Clasificación de los usos residenciales

1. Uso Residencial (R): Corresponde a la residencia estable de personas, con vocación de domicilio, bien sea con carácter temporal o permanente.
2. A los efectos de estas normas, se define como:
   a) Unidad residencial privativa: es la parte de uso privativo de un edificio o de parte de un edificio que se destina a residencia estable de una unidad de convivencia, bien sea unipersonal, familiar o por afinidad.
   b) Vivienda: es la unidad residencial privativa de un edificio o de parte de un edificio que dispone por sí misma de todos los espacios básicos exigidos por la normativa aplicable para desarrollo autónomo de todas las funciones humanas relacionadas con la actividad de residencia.
   c) Unidad habitacional: es la unidad residencial privativa de un edificio que se destina a residencia estable de personas pero que no dispone, por sí misma, de todos los espacios básicos exigidos a las viviendas para desarrollo autónomo de todas las funciones humanas relacionadas con la actividad de residencia.
   d) Edificio residencial: es el edificio destinado a residencia estable de personas compuesto por unidades residenciales privativas y por los espacios comunes que deben resolver el acceso y servicio a éstas, pudiendo disponer también de espacios para la prestación de otros servicios, complementarios al residencial.
3. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos residenciales:
   a) Uso residencial unifamiliar (Run): Corresponde a la situación de una vivienda aislada completa que ocupa una única parcela, así como a las agrupaciones de éstas que se dan en horizontal sobre una misma parcela.
   b) Uso residencial plurifamiliar (Rpf): es el uso que corresponde al edificio, o parte de él, cuya tipología responde a la agrupación en vertical de viviendas completas que comparten estructura, accesos y espacios comunes.
   Responden a este uso todas las modalidades residenciales en las que la unidad residencial privativa cumple las condiciones normativas exigidas a las viviendas.
   c) Uso residencial colectivo (Rco): es el uso que corresponde al edificio, o parte de él, cuya tipología responde a la agrupación de unidades habitacionales que, si bien no disponen de todas las unidades funcionales exigidas para su consideración como vivienda, resuelven este déficit mediante espacios comunes de uso compartido, pudiendo disponer también de espacios para la prestación de otros servicios, complementarios al residencial.
   Responden a este uso todas las modalidades residenciales en las que el uso residencial se lleva a cabo mediante unidades habitacionales y espacios compartidos por éstas, independientemente del régimen económico de explotación y de la denominación utilizada para definirlas (PEj. viviendas colaborativas, *cohousing, flex living, senior living*, etc.)
   d) Uso residencial comunitario (Rcm): incluye los edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos concretos en los que tal actividad se desarrolla en

exclusiva y sin ánimo de lucro, tales como las residencias de comunidades religiosas, centros de acogida, alojamientos sociales comunitarios, etc., independientemente de la modalidad habitacional utilizada.

Artículo 10.7 (antes Artículo 7.5.-) Clasificación de los usos terciarios

1. Uso Terciario (T): Se incluyen en el uso terciario las actividades económicas del sector servicios y asimiladas.
2. A los efectos de estas normas, se define como:
   a) Establecimientos de uso comercial: son los locales y las construcciones o instalaciones inmuebles de carácter fijo y permanente destinados al ejercicio 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.
   b) Actividades comerciales de venta: son 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.
   c) Actividades comerciales de prestación de servicios: son 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, laboratorios o aparatos de radiología, cirugía, diálisis, quirófano, etc.
   d) Local comercial compartido: es 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.
   e) Centro comercial o galería comercial: comprende 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.
   f) Establecimiento recreativo: comprende cualquier edificio, local, recinto o instalación abierto al público en el que se ofrezcan espectáculos o se realicen actividades recreativas, según se definen en la normativa sectorial de aplicación, tanto si se celebra en locales cerrados como al aire libre.
3. 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, clínicas veterinarias, lavanderías, tintorerías, etc. En el presente Plan se distinguen los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

a.1 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 750 m².

iii. Comercial secundario (Tco.1c) Comprende los establecimientos comerciales y sus agrupaciones de superficie comercial igual o superior a 750 e inferior a 2.500 m², siempre que no excedan de 4.000 metros cuadrados de superficie construida. Si se superan estas superficies se reputarán Tco.2

a.2 Gran superficie comercial (Tco.2): 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, y los de superficie construida superior a 4.000 m², aunque su superficie comercial no alcance los 2.500 m².

a.3 Parque comercial (Tco.3): 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 destinado al alojamiento estable de colectivos concretos de personas. En este uso se incluyen las residencias de estudiantes, de ancianos, de comunidades cívicas, etc., excluidas las gestionadas por entidades sin ánimo de lucro para colectivos vulnerables.

c) Uso de alojamiento turístico (Tho): comprende las actividades sujetas a la legislación específica en materia de turismo que se desarrollan 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 tipos de usos hoteleros:

c.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).

c.2 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.2).

c.3 Viviendas y apartamentos de uso turístico, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo (Tho.3). Se distinguen las siguientes categorías:

i. Viviendas de uso turístico (Tho.3a).

ii. Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tho.3b).

c.4 Alojamiento turístico rural y albergues turísticos, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo, o similares (Tho.4). Se distinguen las siguientes categorías:

i. Albergues turísticos y similares (Tho.4a).

ii. Alojamiento turístico rural y similares (Tho.4b).

d) Uso de oficinas y despachos (**Tof**): es el uso que corresponde a las actividades de prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, gestión, asesoría u otros. 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 tipos:

d.1 Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): cuando la prestación del servicio se realiza por el titular en su propia vivienda, sin la participación de personal contratado, destinando alguna o algunas de sus estancias para ello. Además de los servicios de oficina descritos, entendidos como puramente administrativos, incluye actividades comerciales de pequeña entidad susceptibles de ser llevadas a cabo en las mismas condiciones, tales como gabinetes de moda, diseño, fotografía, manualidades, grabación de contenidos para internet, teletrabajo, tratamiento personal de fisioterapia, estética, etc. siempre que no conlleven prácticas propias de laboratorio, ambientación musical o almacenamiento de productos peligrosos diferentes de los usualmente disponibles en las viviendas o en cantidad tal que exceda de la consideración de la actividad como inocua.

d.2 Oficinas y despachos (Tof.2): Establecimientos habilitados expresamente para este uso, bien ocupados de forma individual –personal o empresarial- o bien de forma compartida, en cualquiera de sus modalidades:, trabajo cooperativo, por cuenta ajena, trabajo colaborativo, espacio de trabajo compartido o *coworking*, etc.

e) Uso Recreativo (Tre): es el uso que corresponde a las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones específicas (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 tipos de usos recreativos:

e.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 no superior a 300 personas (Tre.1a)
ii. Establecimientos de aforo superior a 300 personas y no superior a 700 personas (Tre.1b)
iii. Establecimientos de aforo superior a 700 personas y no superior a 1.500 personas (Tre.1c)
iv. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (Tre.1d)

e.2 Actividades hosteleras y de restauración (Tre.2): 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. Se distinguen las siguientes categorías:

i. Establecimientos de superficie útil no superior a 200 m² (Tre.2a)
ii. Establecimientos de superficie útil superior a 200 m² y no superior a 750 m² (Tre.2b)
iii. Establecimientos de superficie útil superior a 750 m² y no superior a 2.500 m² (Tre.2c)
iv. Establecimientos de superficie útil superior a 2.500 m² (Tre.2d)

e.3 Salas de juego (Tre.3): incluye las ludotecas, salones-ciber, salas de *scape-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.

i. Establecimientos de aforo no superior a 300 personas (Tre.3a)
ii. Establecimientos de aforo superior a 300 personas y no superior a 700 personas (Tre.3b)
iii. Establecimientos de aforo superior a 700 personas y no superior a 1.500 personas (Tre.3c)
iv. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (Tre.3d)

e.4 Actividades de ocio y entretenimiento (Tre.4): 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.

i. Establecimientos de aforo no superior a 300 personas (Tre.4a)
ii. Establecimientos de aforo superior a 300 personas y no superior a 700 personas (Tre.4b)
iii. Establecimientos de aforo superior a 700 personas y no superior a 1.500 personas (Tre.4c)
iv. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (Tre.4d)

e.5 Espectáculos y actividades recreativas con participación de animales (Tre.5): 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.

e.6 Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6): 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.

e.7 Fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7): 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.

Artículo 10.8 (antes Artículo 5.92.-) Condiciones específicas de los establecimientos comerciales (Tco)

1. 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:
   a) los espacios cerrados no accesibles al público (tales como vestuarios, salas de máquinas, salas de mantenimiento de instalaciones, etc.),
   b) 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.
2. En edificio de uso exclusivo terciario se permite el uso comercial, de forma compartida con otros usos terciarios, siempre que se den de manera conjunta las siguientes condiciones:
   a) Que la superficie comercial de cada actividad independiente que se implante en el edificio no supere los 2.500 metros cuadrados.
   b) El acceso a los establecimientos comerciales se realizará directamente desde la vía pública, o bien a través de los espacios comunes de tránsito público de un centro o galería comercial.
3. 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. Alternativamente, se dispondrá al menos de dos accesos diferenciados desde calles diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Podrá admitirse, en su caso, una tolerancia de ±5% en estas dimensiones, justificado en la consolidación urbanística del entorno.
4. 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.
5. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro. Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

6. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.
7. En patios de manzana se admiten los usos comerciales siempre y cuando no dispongan de zonas abiertas al exterior y cuenten con las condiciones de aislamiento suficiente para cumplir las condiciones acústicas exigidas en la zona, atendiendo al uso dominante establecido.

Artículo 10.11 (antes Artículo 5.94.-) Condiciones específicas del uso de oficinas y despachos (Tof)

1. El uso Tof.1 podrá desarrollarse en una vivienda siempre que, sin contar los espacios destinados a la actividad, el resto de la vivienda cumpla al menos las condiciones funcionales y dimensionales de la vivienda mínima establecidas en las normas de habitabilidad, diseño y calidad aplicables a las viviendas.
2. En los locales y edificios de oficinas se deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:
   a) Todos los accesos exteriores al propio local de oficinas y que sean de pública concurrencia tendrán una anchura de, al menos, 1’30 metros.
   b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82’50 cm.
   c) El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Artículo 10.12 (antes Artículo 5.82.5.-) Condiciones específicas de los establecimientos públicos de uso recreativo (Tre)

1. 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.
2. La vía pública que dé acceso a los establecimientos de uso recreativo, o a las galerías o centros comerciales que los alberguen, 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.
3. 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.

4. 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 al límite urbanístico de la zona verde o al cierre, si lo hubiera, del parque o jardín correspondiente.
5. Los locales con ambientación musical deberán contar con una superficie mínima accesible directamente por el público, excluida la zona de barra, aseos o almacén, de 50 m2 útiles.
6. Los locales sujetos a la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de la *Generalitat*, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya, dispondrán de un espacio específico de almacenamiento con una superficie mínima del 5% de la superficie útil total.
7. Quedan prohibidos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano cuyo aforo supere las 300 personas, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Podrán admitirse, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías en materia de evacuación, accesibilidad y seguridad.
8. En patios de manzana se admiten los usos recreativos siempre y cuando no dispongan de zonas abiertas al exterior y cuenten con las condiciones de aislamiento acústico suficiente para cumplir las condiciones acústicas exigidas en la zona, atendiendo al uso dominante establecido.

Artículo 10.13 (antes Artículo 7.6.-) 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, esencialmente manuales y no seriados, cuya producción no esté completamente mecanizada. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos artesanales:
      a.1. Artesanal compatible con la vivienda (Iat.1): Comprende los usos artesanales cuando la carga de fuego ponderada y corregida (Qs) no supere las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y la potencia instalada, correspondiente a la maquinaria vinculada a la producción, no supere los 140 kW.
      a.2 Artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2): Comprende los usos artesanales cuando la carga de fuego ponderada y corregida (Qs) supere las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) o la potencia instalada, correspondiente a la maquinaria vinculada a la producción, supere los 140 kW.
   b) Uso industrial (Ind): Es el uso que comprende las actividades de obtención, elaboración, transformación, y distribución de productos elaborados en serie y 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. Industrial compatible con la vivienda (Ind.1): Comprende los usos industriales, talleres y actividades de reparación de bienes, vehículos y

equipos, siempre que la carga de fuego ponderada y corregida (Qs) no supere las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y la potencia instalada, correspondiente a la maquinaria vinculada a la producción, no supere los 140 kW. Si se superase alguno de estos dos parámetros, se considerará un uso no compatible con el uso residencial.

b.2. Industria media (Ind.2): Comprende los usos industriales no compatibles con el uso residencial pero cuyo impacto ambiental es limitado, por lo que pueden ubicarse en zonas residenciales, en parcela o edificio de uso exclusivo, o en el entorno próximo a dichas zonas. 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), y cuya potencia instalada no supere los 140 kW, que se encuentren incluidas 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.
   - Cocinas industriales

Si la actividad no se encontrara incluida en la relación de grupos mencionada o superar los parámetros establecidos como máximo para la carga de fuego o la potencia eléctrica instalada, se considerará industria pesada (Ind.3)

b.3 Industria pesada (Ind.3): Comprende 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 (llog). 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 publicación, la cultura, la actividad multimedia y la gestión de bases de datos y del conocimiento.

3. En el cálculo de la potencia eléctrica instalada sólo se tendrá en cuenta la maquinaria vinculada a la producción, de conformidad con los parámetros establecidos para ello en el documento básico de seguridad frente al riesgo de incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación, o norma que lo modifique o sustituya, incluidas las instalaciones asociadas a la ventilación, extracción de humos, etc. No se tendrán en cuenta las herramientas de mano ni las instalaciones vinculadas a la climatización o la accesibilidad.

Artículo 10.15 (antes Artículo 7.7.-) Clasificación.

1. Otros usos (U): Se recogen bajo esta denominación aquellos usos que habitualmente se encuentran vinculados a una actividad principal, a la que sirven, pero que pueden también constituir una actividad por sí mismos. En estos usos se incluyen los almacenes, aparcamientos, estaciones de recarga eléctrica, plantas 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. Trasteros (Alm.1): Comprende los almacenes de uso doméstico, vinculados a viviendas o unidades residenciales privativas del propio edificio u otros edificios, que se localizan en espacios adecuados y separados de éstas.
      a.2 Almacén compatible con la vivienda (Alm.2): Comprende los almacenes vinculados a actividades económicas, que requieren de espacios adecuados y separados del resto de 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). En este uso se distinguen las siguientes categorías:
         i. Almacenes, compartimentados o no en unidades privativas de almacenamiento, cuya superficie construida conjunta no supere los 100 m² (Alm.2a)
         ii. Almacenes, compartimentados o no en unidades privativas de almacenamiento, cuya superficie construida conjunta supere los 100 m² y no supere los 500 m² (Alm.2b)
      a.3. Almacén no compatible con la vivienda (Alm.3): 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. 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.3a). Incluye los almacenes, trasteros no vinculados a viviendas y sus agrupaciones cuya superficie construida conjunta supera los 500 m² o 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)

ii. Usos de almacenamiento cuyo impacto ambiental previsible, sin medidas correctoras, aconseja restringir su implantación a polígonos alejados de las zonas residenciales (Alm.3b), sin menoscabo de las medidas de protección y protección que deban disponerse. Incluye los almacenes, trasteros no vinculados a viviendas 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).

b) Uso de Aparcamiento (Par): Comprende las actividades de guarda y depósito de vehículos. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos de aparcamiento:

b.1. Aparcamiento para uso público o privado de vehículos particulares de tipo turismo o de movilidad personal (VMP) (Par.1). Atendiendo a su localización, se distinguen las siguientes categorías:

i. Aparcamientos localizados en planta baja o inferiores a la baja, en edificación en altura (Par.1a)

ii. Aparcamientos localizados bajo espacios libres privados o, en su caso, bajo espacios públicos previa concesión administrativa o autorización. (Par.1b)

iii. Aparcamientos localizados al aire libre, sobre superficie libre de parcela (Par.1c)

iv. Aparcamientos localizados en edificio de uso exclusivo (Par.1d)

b.2. Aparcamiento de vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías, así como al aparcamiento de vehículos de carga, comerciales, de la industria de la construcción, para el trabajo agrícola, etc. (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 y almacenamiento de energía procedente de fuentes renovables (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 10.18 (antes artículo 7.8.-) Clasificación de los usos de servicio comunitario

1. Usos de servicio comunitario (D): Comprende las actividades cuyo objeto es la prestación a la población de servicios que la legislación asigna 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 (Dtr): 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 al aire libre (Del): Comprende 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, incluidas las actividades de investigación relacionadas con la enseñanza. En este uso se distinguen las siguientes categorías:
   i. Centros educativos orientados a la formación intelectual de las personas (Ded.1).
   ii. Centros educativos de formación en disciplinas artísticas y de entretenimiento, tales como academias y escuelas de música, danza, arte dramático, cinematografía, arte circense, artes audiovisuales, videojuegos, etc. (Ded.2)

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 disciplina, 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, divulgación, custodia y conservación del conocimiento que se llevan a cabo en instalaciones tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, salas de conferencias, auditorios, centros de investigación, etc.

g) Uso sanitario (Dsa): comprende las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los servicios de consulta general o especializada que se presten 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., y centros de asistencia social en general.

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, salvo en régimen de concesión o encomienda de gestión.

j) 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 municipales y de abastos (Dab.1)
   ii. Mataderos (Dab.2)

k) Uso religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos. Se excluye cualquier otro tipo de actividad relacionada con instituciones o colectivos religiosos distinta de la de culto.

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 funerario (Dce): comprende las actividades relacionadas con las prácticas de policía mortuoria (cementerios, tanatorios, crematorios, etc.).
n) Uso penitenciario (Dpe): incluye las residencias socioeducativas, los centros de internamiento, los centros de reinserción o similares.
o) Uso de infraestructuras de servicio (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 doméstico, industrial, comercial, suministro de fuentes públicas o riego (Din.1).
   ii. Subestaciones eléctricas y centros de reparto en alta tensión (Din.2).
   iii. Estaciones depuradoras de aguas residuales, depósitos de tormentas, balsas de laminación, etc. (Din.3).
   iv. Estaciones de depósito, tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).
   v. Servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5).
   vi. Estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6)
   vii. Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7)

Artículo 10.21 (antes artículo 7.10.-) Clasificación de los usos en el medio rústico y natural.

1. Usos en el medio rústico (N): Comprende las actividades del sector primario y 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 esparcimiento en el medio natural (**Nes**): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
   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.

Artículo 5.107 (antes Disposición adicional primera) 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 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.

Artículo 10.22 (antes D.T. Décima.-) Nivel de terciarización en edificios de uso mixto

1. Son edificios terciarizados aquellos que en origen se destinaron a usos residenciales y que, merced a los cambios de uso sufridos con anterioridad a la aprobación del Plan General, se encuentran actualmente ocupados por usos terciarios en más del 50% de su superficie construida sobre rasante.

   A estos efectos, en el cálculo de la superficie construida no se considerarán las plantas bajo rasante (esto es, los sótanos ni los semisótanos) ni la parte de las plantas bajas que exceda la profundidad edificable del edificio existente por encima de la planta baja.
2. Son edificios de uso mixto con nivel de terciarización medio aquellos en los que la superficie construida sobre rasante no supera el 75% de la superficie construida del edificio.
3. 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.
4. Son plantas terciarizadas las que, situadas en el edificio por encima de la baja, se encuentran legalmente ocupadas por usos terciarios en más del 50% de su superficie construida, sin contar los elementos comunes del edificio.

La existencia de una actividad 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.

Disposición 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.
El texto refundido de las presentes normas constituye el texto consolidado que integra y, por tanto, sustituye, a las Normas urbanísticas del Plan General de 1988, a todas sus modificaciones y a todos los Criterios dictados por la Comisión de Unificación, hasta la fecha en que se produzca su entrada en vigor.

Artículo 16.- Se introducen en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia los artículos 1.13, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.30, 3.1, 3.2, 3.7, 3.24, 3.41, 3.42, 3.45, 3.46, 3.47, 5.19, 5.20, 5.21, 5.32, 5.49, 5.53, 5.74, 5.82, 5.90, 5.92, 5.94, 5.95, 5.99, 5.100, 5.111, 5.115, 6.1, 6.2, 6.24, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31, 6.36, 6.57, 6.58, 6.59, 6.60, 6.61, 6.69, 9.10, 9.14, 9.16, 10.3, 10.4, 10.6, 10.9, 10.10, 10.14, 10.16, 10.17, 10.19, 10.23, disposición adicional primera, y disposición transitoria decimosegunda, con la siguiente redacción:

Artículo 1.13.- Informes sobre régimen urbanístico.

1. 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 identificar la parcela sobre la que se solicita información con la referencia catastral. En caso de no disponer de dicha referencia, deberá aportarse plano de emplazamiento con referencia a los planos del parcelario municipal
2. El informe se emitirá en plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación en registro electrónica municipal de la solicitud acompañada de la documentación exigible.
3. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 1.17.- 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 1.18.- 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.

Artículo 1.19.- Situaciones de excepción en la aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

1. Los edificios, construcciones, instalaciones, actividades, obras y demás elementos preexistentes localizados en suelo urbano y urbanizable que no se adecuen a las determinaciones del planeamiento, bien sea de forma completa o en alguno de sus extremos, constituyen supuestos de excepción en la aplicación de las determinaciones urbanísticas cuya regulación se desarrolla en el presente capítulo. Las situaciones equivalentes en suelo no urbanizable se regulan por lo dispuesto en la disposición transitoria décima de las presentes normas.
2. En los supuestos de excepcionalidad urbanística mencionados en el punto anterior se distinguen dos situaciones:
   a) Situación de fuera de ordenación. Es la situación que se da en el caso de edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y demás elementos preexistentes, o las partes de ellos, que resulten manifiestamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento.
   b) Situación urbanística transitoria. Es 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.
3. 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.
4. 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, orden de ejecución o título habilitante correspondiente, o sin ajustarse a sus condiciones, y que no hayan sido legalizadas, haya o no transcurrido el plazo para que la Administración ejerza su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, constituyen actuaciones ilegales para las que únicamente cabrán acciones dirigidas a su erradicación o legalización.

Artículo 1.20.- Clasificación de las obras

A los efectos de las presentes normas:

a) Son obras nueva planta, las que dan lugar a la construcción de un bien inmueble.
b) Son obras de reforma, el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.
c) Son obras de reparación aquellas cuyo objeto es enmendar un menoscabo producido en una edificación, construcción o instalación, independientemente de su causa.
d) Son 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 conservar las condiciones de habitabilidad en las viviendas o para suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

e) Son obras de restauración, las que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.
f) Son obras de rehabilitación, las que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad.
g) Son obras de demolición, las que tengan por objeto el derribo o destrucción de un bien inmueble.

Artículo 1.21.- Inmuebles en situación de fuera de ordenación.

1. El presente plan considera en situación de fuera de ordenación las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras cuya implantación haya sido en su momento legalmente autorizada y que en la actualidad estén en las siguientes condiciones:
   a) Ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario o se encuentren incluidos en algún catálogo de protecciones, cualquiera que sea su nivel de protección.
   b) Se trate de edificios que, por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
   c) Se trate de edificios que generen una afección significativa sobre el medioambiente o sobre la seguridad o la salud de las personas que no sea posible minimizar mediante medidas correctoras.
   d) 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.
   e) Se trate de usos expresamente prohibidos por el planeamiento, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
   f) Su demolición o cese sea necesaria para la ejecución del planeamiento.
   g) Queden específicamente en esta situación por ley o norma reglamentaria.
   h) 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, quedando el resto del mismo en la situación urbanística que proceda, atendiendo al grado del cumplimiento del planeamiento urbanístico en que se encuentre.

Artículo 1.22.- 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 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. Con las salvedades establecidas en la sección tercera de este título, no serán autorizables, ni aun de forma provisional, 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 o usos pretendidos.
   Podrán autorizarse cambios de uso si la situación de fuera de ordenación responde exclusivamente a que el uso existente se encuentra expresamente prohibido por el planeamiento. En todo caso, el nuevo uso deberá estar permitido por el Plan.
3. La situación de fuera de ordenación por razón de uso no podrá prolongarse en el tiempo mediante la realización de obras o la dotación de instalaciones o de medidas de seguridad que resulten imprescindibles para el ejercicio de una actividad prohibida por el planeamiento y excedan de las obras de mantenimiento y conservación, así como tampoco se podrán prorrogar los plazos que dieran cobertura a dicho ejercicio, si fuera el caso, una vez vencidos éstos.
4. La administración podrá autorizar u ordenar, de forma excepcional y motivadamente, obras parciales de carácter permanente en inmuebles en situación de fuera de ordenación si tales obras resultan necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y ornato del espacio público, bajo las mismas condiciones establecidas en este artículo para las obras de conservación.
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.

Artículo 1.23.- Inmuebles en situación urbanística transitoria

1. El presente plan considera en situación urbanística transitoria las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras, implantadas legalmente o debidamente legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del 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.
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 establecimiento, por incumplimiento de alguna condición de compatibilidad. El ejercicio de actividades que se corresponden con usos prohibidos se consideran fuera de ordenación.

3. Los 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, no en situación de fuera de ordenación. A estos efectos, los desajustes de alineación de los edificios preexistentes, se considerarán irrelevantes para el espacio público cuando:
   a) El desajuste no supere los quince centímetros respecto de las líneas oficiales.
   b) El desajuste lo sea 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 técnicas actuales y 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 1.24.- 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 la prolongación en el tiempo de usos no permitidos o 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. Si con la actuación pretendida se afecta a las partes visibles del edificio desde la vía pública, el supuesto de situación urbanística transitoria por inadecuación formal conllevará para el titular de la actuación la obligación de adaptar la parte afectada a las determinaciones del planeamiento en aquellos aspectos en que la actuación pretendida pueda afrontar su adaptación. Dicha obligación no superará el ámbito subjetivo de la solicitud y respetará, en todo caso, el principio de proporcionalidad.
4. 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.
5. 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.
6. La ejecución de actuaciones de adaptación de un inmueble en situación urbanística transitoria a un nuevo uso o actividad sólo podrá autorizarse si el nuevo uso se encuentra permitido por el planeamiento y se respetan las condiciones de compatibilidad establecidas en el mismo, y conllevará para el titular del mismo la obligación de cumplir la normativa sectorial y de calidad en la edificación aplicable a dicha actividad.

Artículo 1.25.- Usos y obras de carácter provisional.

1. Son usos provisionales aquellos usos que el Plan no prohíbe expresamente y 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 1.26.- Construcciones e instalaciones desmontables

A los efectos de estas normas, se entiende que una construcción o instalación es desmontable si reúne las siguientes características:

a) Se encuentra constituida por elementos de serie prefabricados, en su mayor parte recuperables y reutilizables, tales como: módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
b) Se monta y desmonta mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente trasportable.
c) Precisa únicamente de obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

Artículo 1.27.- 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 programa de actuación, proyecto de urbanización, proyecto de edificación o cualquier otro instrumento para ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la instalación pretendida.
   c) Cuando se afecta negativamente a la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.
3. Son situaciones en las 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 parcelas 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. Son situaciones en las 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. 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.
6. 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.
7. 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 1.28.- 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 1.30.- Uso residencial en planta baja para personas con movilidad reducida

1. En los edificios preexistentes localizados en subzonas de ordenación cuyo uso global sea el residencial se admitirá provisionalmente la implantación de usos residenciales en planta baja, aun cuando en la misma se den 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. En estos casos, la licencia provisional:
   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 toda 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) Se otorgará condicionada su eficacia 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) Se otorgará con la obligación para el titular de adoptar las medidas necesarias para el adecuado aislamiento acústico del inmueble autorizado, caso de que fuera necesario un nivel de insonorización mayor, sin que ello suponga obligación alguna de acondicionamiento acústico para los locales colindantes o los ubicados en la planta superior que tengan un uso distinto del residencial.

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 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 solares y 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 actuaciones integradas.
   b) En el ámbito de actuaciones aisladas.

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 3.24.- 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 3.41.- Ejecución de la red 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. 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.
4. 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.

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 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. Con carácter general, 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) Canalizaciones 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 deberán dar cumplimiento a las condiciones y exigencias establecidas tanto en el instrumento de planeamiento que le afecte como, en su caso, en el Programa de Actuación Integrada correspondiente. Asimismo deberán llevarse a

cabo 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.

Artículo 3.47.- Efectos de la ejecución de las obras de urbanización

Tal y como establece la legislación urbanística en relación con la legislación del suelo, la clasificación de los sectores como suelo urbanizable se extingue con el paso de la situación básica de suelo rural a la situación básica de suelo urbanizado, 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 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

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

Artículo 5.21.- Patio de manzana

Se denomina patio de manzana el 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.

Artículo 5.32.- 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. Queda definida por las alineaciones y distancias a lindes establecidas para cada parcela por el planeamiento.

Artículo 5.49.- 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, 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 de 3’00 metros medidos perpendicularmente a la línea de fachada del edificio.
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.

Artículo 5.53.- Construcciones sobre edificaciones en patios de manzana o interbloques.

1. A efectos de las presentes normas, son edificaciones interbloques las construidas en parcelas situadas en manzanas edificables en más de una planta pero que el planeamiento permite edificar únicamente en planta baja y, en su caso, entreplanta.
2. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas construidas en patios de manzana, de luces, de ventilación o interbloques tan sólo se admitirán los siguientes elementos:
   a) Las cubiertas planas.
   b) Cajas de escalera, con una máxima de 3’50 metros, medidos desde el plano inferior del forjado de techo de la planta inferior, y retranqueadas al menos 4 metros de la alineación exterior.
   c) Elementos de separación entre terrados de diferente propiedad, con una altura máxima de 2,20 metros, medidos desde el plano superior de forjado de techo que, sin perjuicio de las imposiciones legales en materia de luces y vistas, sólo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
   d) Barandillas y antepechos de protección.
   e) Capa de tierra de hasta 40 centímetros de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
   f) Piscinas, con las mismas condiciones exigidas a las piscinas localizadas por encima de la altura de cornisa, siempre que expresamente lo permitan las ordenanzas particulares de la subzona.
   g) Instalaciones deportivas, juegos infantiles e instalaciones comunitarias, si expresamente se permiten por aplicación de las ordenanzas particulares de la subzona.
   h) Instalaciones de ventilación, calefacción o acondicionamiento de aire, sujetos a las condiciones establecidas en estas normas para este tipo de elementos y con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la reglamentación específica de aplicación. En todo caso, en lo que sobrepasen la altura del antepecho deberán separarse al menos 4 metros de las alineaciones de fachada, sean exteriores o interiores, y no serán perceptibles desde el espacio público.

i) Los conductos y chimeneas de evacuación de humos, con las condiciones establecidas al efecto en la Sección quinta del Capítulo cuarto de las presentes normas.
j) Los paneles de captación de energía solar, siempre que no provoquen brillos molestos sobre las edificaciones cercanas y se coloquen por debajo de la altura del pretil o, en su defecto, se ubiquen retranqueados de la fachada al menos 4 metros. En todo caso, deberán cumplir las condiciones específicas establecidas en el capítulo correspondiente de estas normas y en la ordenanza reguladora.
k) Antenas y pararrayos.

3. No se permite la ejecución de cubiertas inclinadas ni áticos sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea más edificación en altura.
4. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa de las construcciones en patio de manzana, de luces, de ventilación o interbloques computará edificabilidad en la forma establecida en las ordenanzas generales de la edificación.

Artículo 5.74.- Vivienda interior.

1. Se define como vivienda interior aquella que, sin cumplir las condiciones de vivienda exterior, cumple simultáneamente las siguientes condiciones:
   a) Que la vivienda dispone de fachada a patio de manzana.
   b) Que la ventilación e iluminación de la zona de estar se resuelva 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) Que las luces directas de la zona de estar sean, como mínimo, de 12 metros libres hasta cualquier otra edificación, incluyendo los cuerpos volados de ambas.
   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) Que tanto la vivienda como el edificio cumplen con las condiciones de habitabilidad y funcionalidad establecidas en la normativa que les sea de aplicación.
   f) Que la escalera de evacuación del edificio que sirve a dicha vivienda se disponga en la fachada del edificio, coincidente con la alineación exterior y dicha escalera cuente con huecos de ventilación e iluminación de dimensiones adecuadas, en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, localizándose dichos huecos en cada uno de los rellanos donde se localizan las viviendas interiores.
   g) 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.
2. En atención a lo dispuesto en la legislación urbanística al respecto, la división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria conllevará la compensación económica de la plusvalía generada que corresponda, según se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad.
3. Los locales o establecimientos que no cumplan las condiciones establecidas para su consideración como vivienda exterior o interior no podrán ser calificados como vivienda.

Artículo 5.82.- Accesos comunes a locales y establecimientos de uso privativo.

En todos los edificios se deberá poder acceder a cada una de las viviendas, locales o establecimientos de uso privativo directamente desde el espacio público exterior o bien a través de espacios comunes del edificio conectados directamente con el espacio público exterior.

Artículo 5.90.- Dispositivos de vertido de aire a fachada.

1. El vertido de aire viciado se realizará a espacios libres y nunca a patios interiores y tampoco a patios manzana cuando puedan producirse molestias.
2. En las fachadas de los edificios, el punto de vertido se ubicará a una altura no inferior a 3 metros desde el nivel de la acera y teniendo la precaución de orientar las lamas de la rejilla exterior de manera que no se moleste a las personas que circulen por la acera.

Artículo 5.92.- Transmisión de calor.

1. Aquellas actividades cuyas instalaciones generen o radien calor deberán disponer del aislamiento térmico necesario para garantizar que los cerramientos de los locales o viviendas colindantes no sufran un incremento de temperatura superior a tres grados centígrados (3ºC) sobre la existente, con el generador parado.
2. La transmisión de calor que originen las instalaciones de aire acondicionado no podrá en ningún caso elevar la temperatura en el interior de los locales o viviendas próximas en más de tres grados centígrados (3ºC), medidos a 1’10 metros de distancia de la ventana más afectada por la instalación, estando aquella abierta.

Artículo 5.94.- Carga térmica

No se considerarán compatibles en edificios de uso residencial aquellas actividades que tengan una carga térmica media ponderada superior a las doscientas megacalorías por metro cuadrado (200 Mcal/m2.)

Artículo 5.95.- Servicios higiénicos de uso público.

1. A los efectos de aplicación de las presentes normas, tendrán la consideración de servicios higiénicos de uso público (aseos públicos) únicamente los exigidos para servicio de los clientes o visitantes por la normativa sectorial propia de la actividad, sea municipal o supramunicipal. Las demás unidades de servicio higiénico que se dispongan o deban disponerse tendrán la consideración de servicios higiénicos de uso privado (aseos privados).
2. La superficie que servirá como parámetro para deducir el número de aseos y elementos sanitarios de uso público será la superficie útil para el público, atendiendo a la actividad concreta que se desarrolle, descontando los elementos de uso restringido (almacén, cocina, servicios de uso privado, barra, etc).
3. Salvo disposición expresa al efecto, la dotación de servicios higiénicos de uso público podrá computar a los efectos de la dotación exigida por la normativa aplicable en materia de seguridad e higiene en el trabajo, o normativa sectorial que corresponda, en materia de servicios higiénicos de uso privado.

Artículo 5.99.- Aseos en establecimientos de uso terciario recreativo (Tre).

En la dotación de servicios higiénicos en los establecimientos sujetos a la normativa autonómica en materia de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 5.100.- 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.

Artículo 5.111.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y establecimientos destinados a alojamiento comunitario (Tcm).

En la categoría de alojamiento comunitario (Tcm) se dispondrá:

a) En el caso de que, por su composición y distribución, las unidades de alojamiento sean asimilables a viviendas, se dispondrá una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada unidad de alojamiento del tipo vivienda.
b) En el caso de que las unidades privativas de alojamiento no sean asimilables a viviendas, se dispondrá una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada cinco unidades de habitación.

Artículo 5.115.- Excepciones en el cumplimiento de la reserva de aparcamientos en parcelas, edificios y locales de uso terciario.

Excepcionalmente, cuando se den las condiciones de exención o reducción de la reserva de aparcamiento, antes de aplicar éstas se contemplarán las siguientes opciones:

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 6.1.- Calificación pormenorizada 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 planeamiento que las ordena, que es la norma específica.
   b) En su defecto, el régimen detallado de usos y aprovechamientos, queda determinado por la ordenación pormenorizada y sus normas de edificación son las que se desarrollan en las ordenanzas particulares establecidas en las presentes normas urbanísticas para cada subzona de calificación.
2. El régimen detallado de usos y aprovechamientos del suelo queda determinado por la ordenación pormenorizada, definida gráficamente en los planos de ordenación, y por la ordenanza particular de la subzona o del suelo dotacional que corresponde a su calificación, según sea el caso.

Artículo 6.2.- Subzonas de ordenación

1. Se define como subzona de ordenación (o subzona) el ámbito físico que, dentro de una zona de ordenación, cuenta con ciertas especificidades urbanísticas que lo distinguen formal o funcionalmente del resto de ámbitos de la misma zona.

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 en suelo de uso dominante dotacional
3. En suelo de uso dominante residencial se distinguen las siguientes subzonas:
   a) En la zona CHP: Conjunto Histórico Protegido, se distinguen las siguientes:
      - Subzona CHP-1: *Ciutat Vella*.
      - Subzona CHP-2: Grao-*Cabanyal.*
      - Subzona CHP-3: *Poblats* y *Pobles del Nord, del* Sud y de *l'Oest.*
   b) En la zona ENS: Ensanche, se distinguen las siguientes:
      - 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.
   c) En la zona EDA: Edificación abierta, se distinguen las siguientes:
      - Subzona EDA-1. Edificación abierta.
      - Subzona EDA-2. Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido.
   d) En la zona UFA: Vivienda Unifamiliar, se distinguen las siguientes:
      - Subzona UFA-1. Vivienda unifamiliar entre medianeras.
      - 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 de uso dominante dotacional se distinguen las siguientes subzonas de actuaciones singulares:
   - 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 la Universidad de Valencia en la Av. de los Naranjos.
   - Subzona ASG-8: Jardín del Túria
   - Subzona ASG-9: EDAR de Pinedo

Cuadro de zonas y subzonas:

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO					
TIPO / USO DOMINANTE	ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN		SUBZONAS DE ORDENACIÓN		ÁREAS
RESIDENCIAL (R)	CHP	Conjuntos Históricos Protegidos	CHP-1	*Ciutat Vella*	
			CHP-2	Grao-Cabañal	
			CHP-3	Poblados y pueblos del norte, del sur y del oeste	
	ENS	Ensanche	ENS-1	Ensanche	
			ENS-2	Ensanche protegido	Ensanche de Colón
					Ensanche de Gran vía
					Área de Ruzafa
					Ensanche de Ruzafa
					Ensanche del Grao
					Ensanche de Quart
					Ensanche de Padre Jofré
					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 entre medianeras	
			UFA-2	Vivienda unifamiliar en hilera	
			UFA-3	Vivienda unifamiliar aislada	
			UFA-4	Vivienda unifamiliar agrupada del 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 planeamiento 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 Túria	
			ASG-9	EDAR de Pinedo	

Artículo 6.24.- Ordenanzas de aplicación en la subzona ENS-2.

1. En el ámbito del "Ensanche de Colón", 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 los ámbitos de "Ensanche de Gran Vía", "Área de Ruzafa" y "Ensanche de Ruzafa", 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 la parte del ámbito del "Ensanche del Grao" que se encuentra ordenado por el 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, rigen las determinaciones de éste, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

   En el resto de la subzona ENS-2, se estará a las condiciones generales y específicas aplicables a la calificación que corresponda, según se establece en la serie C de los planos de ordenación.

Artículo 6.27.- Condiciones generales e intervenciones admisibles.

1. En esta subzona se estará al régimen de usos y a las condiciones de volumen y forma de los edificios establecidas para la subzona ENS-1, con las particularidades que se expresan en los artículos siguientes.
2. En general, 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 patrones morfológicos y formales de las tipologías tradicionales y se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 6.28.- Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables 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 formarán un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
2. No obstante, se considerarán edificables todas las parcelas existentes que sean susceptibles de soportar edificación y se encuentren limitadas por suelo público o parcelas cuyas edificaciones no se encuentren en situación de fuera de ordenación o en ruina.
3. 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.

Artículo 6.29.- Condiciones de volumen y forma de la edificación.

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.
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 x 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.
   En cualquier caso, podrá aplicarse el régimen de enrase de cornisas y de tolerancia de alturas establecido para la subzona ENS-1.
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. 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 permiten las entreplantas.
5. Sótanos
   Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

Artículo 6.30.- 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 el entorno próximo.
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.
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.

Artículo 6.31.- 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 6.36.- 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, sea aislado o adosado, y donde las alineaciones y volumetría pueden venir definidas geométricamente, en los planos de ordenación de la serie C, o mediante los parámetros de número máximo de alturas 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 6.57.- Régimen detallado de usos.

Se estará a lo establecido para la subzona UFA-1.

Artículo 6.58.- Condiciones de parcela

En general, se estará a lo establecido para la subzona UFA-1, con las siguientes particularidades:

1. Las condiciones de parcela mínima edificable se establecen a los efectos de futuras operaciones de segregación parcelaria. No obstante, se considerarán edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación.
2. Parámetros de emplazamiento:
   a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.
   b) En caso de no indicarse la profundidad edificable en los planos de ordenación, 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 6.59.- 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 + 3’15 x 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 cumplirá 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 %.
      - El acabado de la cubierta se resolverá con teja cerámica curva, mixta o de tipo alicantino, de color natural.
   b) Ningún cuerpo construido ni instalación podrá sobresalir del plano definido por los faldones de cubierta en la alineación exterior, a excepción de:
      - Elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, tales como antepechos, barandillas y demás, que deberán ser coherentes en su composición y diseño con los tradicionales del entorno.
      - Cajas de escaleras y casetas de ascensores, retranqueados no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y sin sobrepasar la altura de la cumbrera.

      Tratándose de faldones interiores de la edificación, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales de la edificación.
   c) En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja exceda de la ocupada por la planta alta, la cubierta de la superficie que exceda podrá ser plana y, por encima de ésta, únicamente podrán disponerse los elementos construidos e instalaciones permitidos por las Ordenanzas Generales de la edificación para los terrados o azoteas, con la excepción de excepción de los áticos.
5. En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales de la edificación.

Artículo 6.60.- Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de las fachadas recayentes a vía pública o a espacios libres públicos, la disposición y tamaño de los huecos, los cuerpos y elementos salientes, y el color y materiales de acabado, mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas existentes en su entorno próximo. En cualquier caso, sólo se permitirán los siguientes elementos y cuerpos volados:
   a) Cornisas y aleros, que podrán ser de ladrillo macizo, madera, piedra natural u hormigón.
   b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos, que podrán sobresalir de la alineación exterior o de fachada un máximo de 10 centímetros.
   c) Balcones, salvo en la planta primera del edificio, donde se podrán permitir balconadas que alcancen a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no

podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de la losa no podrá exceder de los 20 centímetros.

2. Materiales, carpinterías, cerrajería:
   a) En las fachadas se emplearán revestimientos continuos tomando como referencia, en cuanto a la textura y el color, los inmuebles tradicionales existentes en el entorno, especialmente si se encuentran protegidos. Los acabados de ladrillo visto o cerámico podrán permitirse en el contexto del lenguaje de fachada utilizado, de forma puntual y como elementos decorativos.
   b) Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán preferentemente de madera, tanto en su color natural como teñidas o esmaltadas atendiendo a la gama cromática de los edificios tradicionales existentes en el entorno. En otro caso, se tomarán como referencia formal los tipos tradicionales, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las carpinterías con acabados de brillo metálico y las soluciones con persiana enrollable, salvo que se trate de persianas exteriores de láminas tipo alicantino, sin guías laterales.
   c) La carpintería de las puertas de garaje deberá resultar coherente con la del resto de la fachada.
   d) El diseño de las barandillas, rejas y vallados responderá preferentemente a las soluciones tradicionales utilizadas en el entorno para edificaciones del mismo tipo, especialmente si se encuentran protegidas. Se prohíben las soluciones acristaladas o de plancha metálica opaca o perforada.

Artículo 6.61.- Referencias estéticas.

1. Tanto en los proyectos de nueva construcción como en la rehabilitación integral de edificios existentes se recomienda seguir los referentes estéticos de las edificaciones tradicionales del entorno que respondan al tipo del que se pretende construir, al menos en lo que se refiere a los elementos siguientes:
   - 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 único color o destacando los recercos e impostas decorativas del fondo. Principalmente colores tierra, óxidos metálicos y blancos, integrados en la tonalidad cromática del conjunto.

   Apartarse de estos referentes requerirá una justificación adecuada, garantizando que la propuesta reviste interés arquitectónico relevante y no afecta negativamente a la escena urbana.
2. En general, todas las instalaciones, artefactos y cableados que deban disponerse en fachada contarán con dispositivos y medidas de ocultación o mimetización que las

hagan imperceptibles a la vista o garanticen que no se produce un impacto negativo en la escena urbana. Como excepción, los canalones de evacuación de aguas pluviales procedentes de las cubiertas inclinadas podrán quedar visibles siempre que sean de fundición, cobre, chapa metálica o un material de aspecto similar, ajustado a los tipos tradicionales.

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 fachada, incluida la planta baja, respecto de la alineación exterior, ni aun tratándose del acceso a los locales de aparcamiento.

Artículo 6.69.- 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.

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. Atendiendo a su función, en esta categoría 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. No obstante, se considerarán compatibles cualesquiera otros usos que el Ayuntamiento considere admisibles, siempre que no se desvirtúe o menoscabe la función específica asignada a la vía atendiendo a su calificación, con las siguientes especialidades:

   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, elementos de captación de energía solar 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 9.14.- 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, almacenamiento 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 cuyo voltaje se sitúa 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. En general, los centros de reparto, los centros de transformación, las redes cableadas que los conectan entre sí y las redes de suministro se localizarán en el interior de las parcelas edificables, bien integradas en la edificación o bien en los espacios libres de parcela. No obstante, dado que el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés general, podrán permitirse otras situaciones con las siguientes limitaciones:
   a) En el caso de tendidos aéreos o redes subterráneas de distribución o suministro, podrá permitirse su localización en el subsuelo del dominio público municipal de red viaria y, excepcionalmente y de forma provisional, en el suelo o vuelo de dichos espacios, siempre que se sujeten al régimen legal establecido para la utilización privativa o por aprovechamientos especiales.
   b) Los centros de reparto, los centros de transformación y las estaciones de almacenamiento de energía de titularidad privada que, justificadamente, no puedan integrarse en las parcelas privadas a las que darán servicio se localizarán en parcelas calificadas como red secundaria de infraestructuras básicas y de servicios de suministro de energía eléctrica de carácter privado (IS-2*). Excepcionalmente, si sirven a instalaciones o equipamientos municipales y son de titularidad municipal podrán localizarse en dominio público municipal y, preferentemente, fuera de la red viaria pública (RV). Sólo se permitirá su ubicación en zonas verdes (ZV) o en los suelos calificados como espacio libre público (SEL) si se encuentran vinculados en exclusiva al servicio de dichas zonas verdes o espacios libres.

Artículo 9.16.- Régimen del suelo calificado como dotacional privado de la red secundaria.

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, los suelos de titularidad privada calificados como dotacional educativo, cultural, deportivo, recreativo, sanitario, asistencial o múltiple tendrán el carácter de uso terciario a los efectos de su cómputo como aprovechamiento lucrativo privado. Como consecuencia, en el momento de determinar el aprovechamiento tipo y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística se asimilarán a usos terciarios.

En ningún caso se practicará esta asimilación cuando se trate de determinar la compatibilidad de usos en las diferentes subzonas de ordenación.

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 privados, 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 del terrado o azotea, si fuera el caso.
4. En la superficie de parcela no ocupada por la edificación, incluidos los patios de luces, de parcela o de manzana y en la cubierta de los edificios, se estará al régimen de usos establecidos en las ordenanzas generales y específicas de aplicación.

Artículo 10.4.- Clasificación general de los usos

1. Uso residencial (R)
2. Uso terciario (T)
3. Uso productivo (I)
4. Otros usos (U)
5. Usos de servicio comunitario (D)
6. Usos en el medio rústico (N)

Artículo 10.6.- Condiciones específicas del uso residencial

1. En los edificios destinados a los usos residencial unifamiliar (Run) y residencial plurifamiliar (Rpf) se estará a las condiciones establecidas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad para las viviendas y edificios de vivienda.
2. En los edificios de uso residencial colectivo (Rco) se estará a las condiciones establecidas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad para las unidades residenciales privativas y los edificios que las contengan. Sólo se admitirá en edificio de uso exclusivo.
3. En los edificios de uso residencial comunitario (Rcm) se estará a las condiciones de habitabilidad, diseño y calidad establecidas en su norma sectorial de aplicación. En su defecto, se estará a lo regulado en las presentes normas para el uso Terciario comunitario.
4. En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación, así como el resto de condiciones establecidas para garantizar la habitabilidad y salubridad de los diferentes espacios, se exigirán en función de las superficies proyectadas, incluyendo aquella parte que exceda de los mínimos establecidos en la norma.

Artículo 10.9.- Condiciones específicas del uso de alojamiento comunitario (Tcm)

1. En la autorización de los establecimientos de alojamiento comunitario (Tcm) se estará a lo dispuesto a la normativa sectorial de aplicación, según sea la tipología adoptada. En su defecto:

a) En el caso residencias de estudiantes, colegios mayores y similares se cumplirán, al menos, los siguientes requisitos:
   - Capacidad mínima: 30 residentes
   - Superficie mínima de habitación individual (incluido aseo): 10 m²
   - Superficie mínima de habitación doble (incluido aseo): 15 m²
   - Deberá disponer, en las zonas comunes, de espacio suficiente para recepción/conserjería, aseos, comedor, sala de estar y sala de estudios

b) En el resto de casos, se estará a la dotación, número de estancias, dimensiones y demás condiciones arquitectónicas de funcionalidad, habitabilidad, diseño y calidad establecidas por la normativa de turismo para hoteles de una estrella, si bien con la posibilidad de añadir a las habitaciones al menos cinco metros cuadrados más para habilitar un espacio destinado a la cocción y consumo de alimentos.

2. Sólo se admitirá en edificio de uso exclusivo.

Artículo 10.10.- Condiciones específicas de los establecimientos públicos de alojamiento turístico (Tho)

1. El uso de alojamiento turístico podrá compartir planta con otros usos no residenciales permitidos si cuenta con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.
2. En la autorización de los establecimientos de alojamiento turístico (Tho) se estará a lo dispuesto, entre otras, en la normativa aplicable en materia de turismo. En todo caso, cualquiera que sea la tipología del establecimiento:
   a) No se admitirán habitaciones individuales de superficie útil inferior a 6 m² y radio de círculo inscrito inferior a 1’80 m., ni compartidas de superficie útil inferior a 8 m² y radio de círculo inscrito inferior a 2’60 m.
   b) El espacio de acceso al establecimiento se localizará en el nivel de planta baja, así como los espacios destinados a recepción, atención al cliente y consigna de equipajes, que además se localizarán adyacentes al mismo.
3. En la autorización de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tho.3) se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de turismo y, en lo no regulado por ésta, en la normativa en materia de habitabilidad, diseño y calidad aplicable a los edificios residencial plurifamiliar o residencial colectivo, atendiendo a la tipología edilicia empleada en cada caso.
4. Tanto en los establecimientos hoteleros (Tho.1) como en las viviendas turísticas y bloques de apartamentos turísticos (Tho.3), 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.
   Se permite el cambio de uso de vivienda turística (Tho.3) a residencial unifamiliar (Run) o plurifamiliar (Rpf), independientemente del resto de usos que pudieran darse en la misma planta, siempre que las nuevas viviendas, así como los edificios que las contengan, cumplan las condiciones establecidas en las presentes normas para la vivienda exterior y las normas aplicables en materia de habitabilidad, diseño y calidad para viviendas y edificios de vivienda.

Artículo 10.14.- Condiciones específicas de los establecimientos de uso productivo

1. Las actividades industriales de uso artesanal (Iat), industria compatible con la vivienda (Ind.1) y 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.
2. 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 productivos.

3. 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 140 kW.
4. Los túneles y puentes de lavado se autorizarán exclusivamente en locales situados en planta baja de edificios sin viviendas o en patios de manzana sin edificación edificados únicamente en planta baja, y deberán disponer de una zona de espera, antes de la entrada al túnel o puente de lavado, don una capacidad mínima para diez vehículos.

Artículo 10.16.- Condiciones específicas de los usos de almacenamiento (Alm)

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 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 podrán autorizarse trasteros no vinculados a las viviendas o unidades de alojamiento del edificio para alquiler o venta a particulares si éstos se localizan en planta baja o sótano, cada trastero dispone de una superficie útil no superior a 8 m² y su agrupación responde a la categoría de almacén Alm.1a. En todo caso, la agrupación de este tipo de trasteros contará con acceso independiente desde la vía pública.
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.

Artículo 10.17.- Condiciones específicas de los usos de recarga eléctrica (Elc)

1. 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.
2. 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.
3. Los servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) sólo se admitirán en planta baja.
4. Los servicios de recarga eléctrica con cargadores de corriente continua o con cargadores de corriente alterna 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.

5. Las instalaciones de recarga eléctrica de alta potencia o electrolineras (Elc.3) deberán cumplir las mismas condiciones de parcela y edificación que las establecidas en el artículo 10.24 de estas normas para las estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6). En todo caso, se deberá prever una zona de espera con una capacidad mínima para diez vehículos turismos o su equivalencia en camiones en espera de carga.

Artículo 10.19.- Condiciones específicas de los usos de servicio comunitario

No se consideran usos urbanísticos las antenas, canalizaciones, armarios de instalaciones, 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.

Artículo 10.23.- 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 partirá de las siguientes reglas de gradación en altura de los usos permitidos:
   a) En general, salvo las excepciones contempladas en las presentes normas, los usos residenciales (R) se localizarán siempre por encima de las plantas en que se ubiquen usos no residenciales. En todo caso, los usos Residencial colectivo (Rco) y residencial comunitario (Rcm) se dispondrán en edificio de uso exclusivo.
   b) 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) y los usos de aparcamientos y almacén.
   c) Los usos de Servicio comunitario (D) se dispondrán por debajo de las plantas en que se ubiquen usos residenciales, siendo compatibles con los usos terciarios y productivos.
2. En las plantas que admitan usos terciarios se establecen las siguientes reglas:
   a) Los usos de alojamiento turístico (Tho) y de alojamiento comunitario (Tcm) se situarán por encima de los usos recreativos, y podrán compartir planta con el uso de oficinas (Tof) y con el uso comercial (Tco).
   b) Por otro lado, los usos recreativos (Tre), de oficinas (Tof) y comerciales (Tco) se consideran compatibles entre sí, por lo que podrán compartir planta en cualquier caso.
3. Excepto en el caso de usos de Tránsito y circulación (Dtc), Transportes (Dtr), recreo y esparcimiento (Del), abastecimiento (Dab), servicios funerarios (Dce), servicios urbanos (Dsr) e Infraestructuras de servicios (Din), el resto de usos de Servicio comunitario (D) se consideran compatibles en la misma planta que los usos de oficinas (Tof), comercial (Tco) y recreativo (Tre) e incompatibles con los usos de alojamiento turístico (Tho) y de alojamiento comunitario (Tcm).
4. En edificios mixtos con uso principal residencial, además de lo indicado en los apartados anteriores, 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 del edificio.
   b) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

5. En edificios destinados por el plan a uso residencial, se permitirá revertir a dicho uso a aquellos locales que en origen fueron destinados a vivienda y que actualmente se destinan a otros usos, independientemente de los usos existentes en la misma planta en que se ubiquen. Se permite también el cambio de uso a vivienda de los establecimientos actualmente destinados a usos no residenciales, independientemente de los existentes por encima o en la misma planta, siempre que se localicen en plantas por encima de la primera.
6. Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán localizarse en la misma planta que el resto de usos no residenciales 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.

Disposición adicional primera.-
El acrónimo "SP-7", identificativo del Sistema Local de servicio público de aparcamiento con el que se califica, 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), el suelo público de red viaria localizado a la altura del número 21 de la calle Santa Genoveva Torres, 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.

Disposición transitoria decimosegunda.- Régimen transitorio de los procedimientos.
Con carácter general, los expedientes de licencias, u otros títulos habilitantes a los que resulte de aplicación cualquier Modificación de estas Normas Urbanísticas, que se hayan iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, se regirán por la normativa anterior. No obstante, el interesado que haya solicitado licencia o haya presentado un título que le habilite a ejercer su derecho a edificar o implantar una actividad podrá optar, voluntariamente, bien por reiniciar su tramitación con adaptación a lo dispuesto en la Modificación sobrevenida, o bien por proseguir la tramitación del expediente iniciado con anterioridad a su entrada en vigor acogiéndose a lo dispuesto en dicha Modificación, en cuyo caso deberá solicitarlo de forma expresa y, si resultara necesario, presentar de nuevo la documentación técnica adaptada al cumplimiento de la misma

Artículo 17.- Se eliminan los artículos 1.25, 3.80, 5.73, 5.74, 5.75, 5.76, 5.77, 5.78, 5.79, 6.29, 6.56, disposición transitoria primera, disposición transitoria tercera, disposición transitoria quinta y disposición transitoria sexta, puesto que su contenido ha quedado obsoleto.

F) Incorporación de la perspectiva de género: innovaciones introducidas en el régimen y compatibilidad de usos, con la finalidad de que la vida ciudadana se desarrolle en un entorno de calidad ambiental adecuada.

Artículo 18.- Se modifican los artículos 6.6.4, 6.17.4, 6.23.4, 6.28.4, 6.32, 6.35, 6.38bis, 6.44.4, 6.47.2, 6.49.1 y 6.54.4, quedando redactados de la manera siguiente :

Artículo 6.10 (antes Artículo 6.6.4.-) Régimen pormenorizado de usos.
1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:

- Comercial secundario (Tco.1c)
- Gran superficie comercial (Tco.2)
- Parque comercial (Tco.3)
- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2)
- Alojamiento rural (Tho.4b)
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas.
- Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
- Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.

b) Productivos (I):
- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
- Uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2)
- Uso logístico (Ilg)

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a usos de:
- Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales.
- Hospitales (Dsa.3)
- Funerario (Dce)
- Penitenciario (Dpe)
- Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5).

d) Otros usos (U):
- Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.3).
- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).
- Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
- Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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.

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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

d) Par.1c y d.- Aparcamientos de uso público o privado.
- Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- Se permiten al aire libre, sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

f) Rco.- Uso Residencial colectivo.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Es el uso que debe resultar dominante en la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

h) 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 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.

i) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

j) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

k) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto, pero en ningún caso en plantas de sótano.

m) Tre.- Uso recreativo.
Las categorías no prohibidas expresamente se admiten en planta baja y planta semisótano, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
El uso de hostelería y de restauración (Tre.2) podrá admitirse 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.
Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

n) D.- Servicios comunitarios.
Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del) se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

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 residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.19 (antes Artículo 6.17.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Gran superficie comercial (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
      - Parque comercial (Tco.3).
      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
      - Alojamiento rural (Tho.4b)
      - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas.
      - Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
      - Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.
   b) Usos productivos (I):
      - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
      - Uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2)
      - Uso logístico (Ilg)
   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a usos de:
      - Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales.
      - Servicios funerarios (Dce), salvo tanatorios sin servicio de cremación.
      - Penitenciario (Dpe)
      - Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de correos o telecomunicaciones (Din.5).
   d) Otros usos (U):
      - Almacén no compatible con la vivienda (Alm.3).
      - Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
      - Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)
2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.2.- 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.
   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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
      Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.
   d) Par.1c y Par.1d.- Aparcamientos de uso público o privado.
      - Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.

- Se permiten al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre

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

f) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Rco.- Uso Residencial colectivo.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

h) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Es el uso dominante de la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

i) 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.
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 esta planta.

j) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

k) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

m) 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.
Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título X: Régimen de los usos.

n) Tre.- Uso recreativo.
Las categorías no prohibidas expresamente se admiten en planta baja y planta semisótano, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
El uso de hostelería y de restauración (Tre.2) podrá admitirse 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.
Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

o) D.- Servicios comunitarios.
- Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

- Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
- El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) 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 residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.37 (antes Artículo 6.23.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Gran superficie comercial (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
      - Parque comercial (Tco.3).
      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2)
      - Alojamiento rural (Tho.4b)
      - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas.
      - Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
      - Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.
   b) Usos productivos (I):
      - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
      - Uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2)
      - Uso logístico (Ilg)
   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales.
      - Servicios funerarios (Dce), salvo tanatorios sin servicio de cremación.
      - Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
   d) Otros usos (U):
      - Almacén no compatible con la vivienda (Alm.3).
      - Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
      - Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)
2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.2.- 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.

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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

d) Par.1c y Par.1d - Aparcamientos de uso público o privado.
   - Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
   - Se permiten al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre

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

f) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Rco.- Uso Residencial colectivo.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

h) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Es el uso dominante de la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

i) 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.
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.

j) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

k) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

m) 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.
Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título X: Régimen de los usos.

n) Tre.- Usos recreativos.

Las categorías no prohibidas expresamente se admiten en planta baja y planta semisótano, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

El uso de hostelería y de restauración (Tre.2) podrá admitirse 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

o) D.- Servicios comunitarios.
   - Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
   - Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
   - El uso penitenciario (Dpe) se permite únicamente en edificio de uso exclusivo y conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de usos.
   - El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en el Título X de 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 residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.44 (antes Artículo 6.28. + 6.32.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Terciarios:
      - Comercial medio (Tco.1b) y comercial secundario (Tco.1c).
      - Gran superficie comercial (Tco.2) y Parque comercial (Tco.3).
      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
      - Alojamiento rural (Tho.4b)
      - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) de aforo superior a 300 personas.
      - Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
      - Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.
   b) Productivos (I):
      - Industria media y pesada (Ind.2 e Ind.3)
      - Uso logístico (llg)
   c) Servicio comunitario (D):
      Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales
      - Hospitales (Dsa.3)
      - Servicios funerarios (Dce)
      - Penitenciario (Dpe)
      - Infraestructuras (Din).

d) Otros usos (U):
   - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).
   - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1 y Alm.2, hasta 250 m2 de superficie.
   - Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
   - Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.2.- 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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
      Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.
   d) Par.1c y Par.1d- Aparcamientos de uso privado.
      - Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
      - Se admiten al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. En parcela pública, se permiten sin limitación.
   e) Tco.1a.- Comercial básico.
      - 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 situación de fuera de ordenación.
   f) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
      Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.
   g) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
      Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.
   h) Tof.2.- Locales de oficina.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo.
   i) Tre.- Uso recreativo.
      Sólo podrán ubicarse en planta baja.
      Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.
   j) D.- Servicios comunitarios.
      Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en planta baja o en edificio de uso exclusivo, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos.

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.

Artículo 6.49 (antes Artículo 6.35.-) Régimen pormenorizado de usos.

Se estará al régimen de usos establecido para la subzona UFA-1, con las siguientes particularidades:

a) Se prohíbe el uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2) y el uso industrial compatible con la vivienda (Ind.1)
b) El uso comercial básico (Tco.1a) se admitirá tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.
c) Los usos recreativos (Tre) no expresamente prohibidos se admitirán tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.
d) Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso. El resto de usos de Servicio comunitario (D) que no se encuentren expresamente prohibidos se admitirán tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 6.53 (antes Artículo 6.38bis.-) Régimen pormenorizado de usos.

Se estará al régimen de usos establecido para la subzona UFA-1, con las siguientes particularidades:

a) Se prohíbe el uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2) y el uso industrial compatible con la vivienda (Ind.1)
b) El uso comercial básico (Tco.1a) se admitirá tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.
c) Los usos recreativos (Tre) se admitirán tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.
d) Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso. El resto de usos de Servicio comunitario (D) que no se encuentren expresamente prohibidos se admitirán tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 6.67 (antes Artículo 6.44.4 + artículo 6.47.2) Régimen pormenorizado de Usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Residenciales (R) en cualquiera de sus tipos.
   b) Terciarios:
      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
      - Alojamiento rural (Tho.4b)
   c) Usos productivos (I):
      - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
   d) Servicios comunitarios (D).
      Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Servicios funerarios (Dce), excepto tanatorios con o sin servicios de cremación.
      - Infraestructuras (Din), excepto servicios centrales de correos y

telecomunicaciones (Din.5) y estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

e) Otros usos (U):
   - Almacenes no compatibles con la vivienda del tipo Alm.3b.
   - Servicios de recarga eléctrica de alta potencia (Elc.3)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.2.- 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.3a.- 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 residenciales.
   d) Eng.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica.
      Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.
   e) Par.1c y Par.1d- Aparcamientos de uso público o privado.
      - Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
      - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.
   f) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías.
      - Podrán ubicarse tan sólo en parcelas y edificios de uso exclusivo o de uso mixto situados fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.
      - En edificios de uso mixto, únicamente se admiten en planta baja e inferiores a la baja.
   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.
      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.- Gran superficie comercial.
      Se admite en edificio de uso exclusivo.
   i) Tco.3.- Parque comercial.
      Se admite en edificio de uso exclusivo.
   j) Tcm.- Alojamiento comunitario.
      Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.
   k) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

m) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto pero, en ningún caso en plantas de sótano.

n) Tre.- Uso recreativo.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto y, en este último caso, sólo 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.
Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

o) D.- Servicios comunitarios.
- Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
- Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
- El uso penitenciario (Dpe) se permite únicamente en edificio de uso exclusivo y conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de usos.
- El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) 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 6.71 (antes Artículo 6.44.4 + 6.49.1-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Residencial Plurifamiliar (Rpf), Residencial colectivo (Rco) y Residencial Unifamiliar (Run).
   b) Terciarios:
      - Edificios y locales comerciales no compatibles con la vivienda (Tco.2 y Tco.3).
      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
      - Alojamiento rural (Tho.4b)
   c) Usos productivos (I):
      - Almacenes (Alm.3)
      - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
   d) Servicios comunitarios (D). Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Servicios funerarios (Dce),
      - Infraestructuras (Din), excepto servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5) y estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

e) Otros usos (U):
   - Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.3b)
   - Aparcamientos (Par.2)
   - Servicios de recarga eléctrica de alta potencia (Elc.3)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.2.- 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) 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 residenciales.
   c) Eng.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica.
      Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.
   d) Par.1c y Par.1d - Aparcamientos de uso público o privado.
      - Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
      - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.
   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.
      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.
   f) Tcm.- Alojamiento comunitario.
      Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.
   g) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.
   h) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.
   i) Tof.2.- Locales de oficina.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto, pero en ningún caso en plantas de sótano.
   j) Tre.- Uso recreativo.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto y, en este último caso sólo 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

k) D.- Servicios comunitarios.
   - Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
   - Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
   - El uso penitenciario (Dpe) se permite únicamente en edificio de uso exclusivo y conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de usos.
   - El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

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.

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 6.80 (antes Artículo 6.54.4.-) Régimen pormenorizado de Usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Residenciales (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria y parcela.
   b) Terciarios:
      - Gran superficie comercial (Tco.2) y Parque comercial (Tco.3).
      - Alojamiento comunitario (Tcm)
      - Alojamiento turístico (Tho), salvo el hotelero (Tho.1).
      - Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre), salvo que se trate de actividades hosteleras y de restauración (Tre.3)
   c) Productivos (I):
      - Edificios, locales e instalaciones de industria pesada (Ind.3)
   d) Servicios comunitarios (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:
      - Cementerios (Dce), salvo tanatorios con o sin servicios de cremación.
      - Educativo (Ded),
      - Abastecimiento (Dab).
      - Infraestructuras de captación y depuración de agua para uso domiciliario (Din.1), estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3), tratamiento de residuos sólidos (Din.4) y Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7)
   e) Otros usos (U):
      - Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.3b)
      - Aparcamientos en edificio de uso exclusivo (Par.1d).
2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.1. y Alm.2- Trasteros y Almacenes compatibles con la vivienda.

Se admiten en cualquier situación.

b) Alm.3a.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.
Se admiten en cualquier situación.

c) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.

d) Ind.2.- Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.
Se admiten en cualquier situación.

e) Par.1c .- Aparcamientos de uso público o privado.
   - Se admitirá tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
   - Se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

f) 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.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificios de uso mixto. En este último caso sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) 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.

i) D.- Servicios comunitarios.
   - Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
   - El resto de usos de servicio comunitario que no se encuentren expresamente prohibidos 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 siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.82 (antes Artículo 6.54.4.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Residenciales (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria y parcela.
   b) Terciarios:
      - Gran superficie comercial (Tco.2) y Parque comercial (Tco.3).
      - Alojamiento comunitario (Tcm)
      - Alojamiento turístico (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),
      - Infraestructuras de captación y depuración de agua para uso domiciliario (Din.1), estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3), tratamiento de

residuos sólidos (Din.4)

d) Otros usos (U):
   - Aparcamientos en edificio de uso exclusivo (Par.1d).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:
   a) Alm.1. Trasteros.
      Se admiten en cualquier situación.
   b) Alm.2.- Almacén compatible con la vivienda**.**
      Se admiten en cualquier situación.
   c) c) Alm.3.- Almacén no compatible con la vivienda.
      Se admiten en cualquier situación.
   d) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
      Se admiten en cualquier situación.
   e) Ind.2.- Industria media.
      Se admiten en cualquier situación.
   f) Ind.3.- Industria pesada.
      Se admiten en cualquier situación.
   g) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
      Las categorías no prohibidas se admiten en cualquier situación.
   h) 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.
   i) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
      Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificios de uso mixto. En este último caso sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
   j) Tof.2.- Locales de oficina.
      Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.
   k) D.- Servicios comunitarios.
      - Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
      - El resto de usos de servicio comunitario que no se encuentren expresamente prohibidos 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 19.- Al final del nuevo Título sexto se añaden los siguientes cuadros de usos:

CUADRO GENERAL DE USOS

Leyenda

Globales: ★ Prohibidos: ● Compatibles: - Permitidos: ❍ Permitidos por defecto: □

1	En edificio de uso exclusivo.

2	En edificio de uso mixto.

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.
3d	Sólo en planta primera e inferiores.
3e	También en planta primera, si se encuentra vinculado a un local de uso terciario en planta baja por el que se accederá a la planta primera.

4	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.
4a	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos residenciales.
4b	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos residenciales y terciarios.
4c	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos no terciarios.

5	En espacios públicos, se estará a la Ordenanza específica.
5a	En espacios públicos y privados no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

6	Sólo si la parcela o el edificio no se encuentran protegidos.
6a	En edificaciones tradicionales existentes.

7	Si no son accesibles al público en general (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 inferior a 1.500 personas
8a	Con aforo inferior a 300 personas

9	Con superficie construida no superior a 2.500 m².
9a	Como máximo, de 250 m² de superficie.
9b	Con una ocupación máxima del 40% de la superficie libre de parcela.
9c	Como máximo, una vivienda por industria y parcela.
9d	La superficie construida no superará el 25% de la superficie edificable.
9e	No se permiten captadores solares sobre superficie libre de parcela

10	Salvo con carácter provisional.
10a	Salvo tanatorios sin servicio de cremación.
10b	Salvo tanatorios, con o sin servicio de cremación.
10c	En parcela pública, sin limitación.
10d	En actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
10e	Conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de uso.
10f	Siempre que se encuentre vinculado al funcionamiento de la instalación industrial.

CUADRO DE USOS PROPUESTOS v.5														
Código	Descripción	CHP-3	ENS-1/2/3	EDA-1	UFA-1	UFA-2	UFA-3	UFA-4	TER-2	TER-3	TER-4	TER-5	IND-1	IND-2
R	**Residencial**	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	●+9c	●+9c
Run	Residencial unifamiliar	□	□	□	★1	★1	★1	★1	●	●	●	●	●	●
Rpf	Residencial plurifamiliar	★+1+2	★+1+2	★+1+2	□	□	□	□	●	●	●	●	●	●
Rco	Residencial colectivo	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	□	□	□	□	●	●	●	●	●	●
Rcm	Residencial comunitario	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	●	●	□	□	●	●
T	**Terciario**	-	-	-	-	-	-	-	★	★	★	★	-	-
Tco	Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda	-	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	-	-	-	-	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.1a	Comercial básico (Sup. comercial < 200 m²)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+3+6a	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3+6a	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.1b	Comercial medio (Sup. comercial < 750 m²)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	●	●	●	●	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.1c	Comercial secundario (Sup. comercial < 2.500 m²)	●	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	●	●	●	●	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.2	Gran superficie comercial (Sup. comercial <5.000 m²)	●	●+7a	●+7a	●	●	●	●	❍+1	❍+1	●	●	●	●
Tco.3	Parque comercial (Sup. comercial >5.000 m²)	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1	●	●	●	●
Tcm	Alojamiento comunitario	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho	Alojamiento turístico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●
Tho.1	Establecimientos hoteleros	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	●
Tho.2	Campamentos, campings y áreas de caravanas	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tho.3	Viviendas y apartamentos de uso turístico	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.3a	Viviendas de uso turístico	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.3b	Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.4	Alojamiento turístico rural	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●
Tho.4a	Albergues turísticos y similares	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	●	●
Tho.4b	Alojamiento turístico rural y similares	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tof	Oficinas	-	-	-	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	-	-	-	-	-	-
Tof.1	Despachos profesionales domésticos	□	□	□	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	□	□
Tof.2	Oficinas y despachos	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+9d+10f	❍+9d+10f
Tre	Recreativo	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1	Espectáculos públicos	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1a	Establecimientos de aforo no superior a 300 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1b	Establecimientos de aforo no superior a 700 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1c	Establecimientos de aforo no superior a 1.500 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1d	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.2	Hostelería y restauración	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2a	Establecimientos de superficie útil no superior a 200 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2b	Establecimientos de superficie útil no superior a 800 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2b	Establecimientos de superficie útil no superior a 2.000 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2c	Establecimientos de superficie útil igual o superior a 2.000 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.3	Salas de juego	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3a	Establecimientos de aforo no superior a 300 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3b	Establecimientos de aforo no superior a 700 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3c	Establecimientos de aforo no superior a 1.500 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3d	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4	Actividades de ocio y entretenimiento	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4a	Establecimientos de aforo no superior a 300 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4b	Establecimientos de aforo no superior a 700 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4c	Establecimientos de aforo no superior a 1.500 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4d	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.5	Actividades con participación de animales	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.6	Ferias y parques de atracciones	●+10	●+10	●+10	●+10	●+10	●+10	●+10	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.7	Fiestas populares y actividades ocasionales	❍+3a+4+5	❍+3a+4+5	❍+3a+4+5	❍+3+5	❍+3+5	❍+3+5	❍+3+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	●	●
I	**Productivo**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iat	Artesanal	-	-	-	-	-	-	-	□	□	□	□	□	□
Iat.1	Artesanal compatible con la vivienda	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Iat.2	Artesanal no compatible con la vivienda	●	●	●	□	●	●	□	□	□	□	□	□	□
Ind	Industrial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	★	★
Ind.1	Industria compatible con vivienda	❍+3b+4b	❍+3b+4b	❍+3b+4b	❍+3b	●	●	❍+3b	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Ind.2	Industria media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍	❍
Ind.3	Industria pesada	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍
Ilg	Logístico	●	●	●	●	●	●	●	□	□	□	□	□	□
Itec	Producción tecnológica	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

CUADRO DE USOS PROPUESTOS v.5														
Código	Descripción	CHP-3	ENS-1/2/3	EDA-1	UFA-1	UFA-2	UFA-3	UFA-4	TER-2	TER-3	TER-4	TER-5	IND-1	IND-2
U	**Otros usos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alm	Almacén	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	★	★
Alm.1	Trasteros	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	❍	❍
Alm.2	Almacén compatible con vivienda	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a					❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.2a	De superficie no superior a 100 m²	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b	❍+3b	❍+3b	❍+3b	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.2b	De superficie no superior a 500 m²	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+9a	❍+3b+9a	❍+3b+9a	❍+3b+9a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.2c	De más de 500 m²	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	●	●	●	●	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.3	Almacén no compatible con la vivienda	●	●	●	●	●	●	●	-	-	●	●	-	❍
Alm.3a	Carga de fuego superior a 850 MJ/m² y no superior a 3.400 MJ/m²	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1	●	●	❍	❍
Alm.3b	Carga de fuego superior a 3.400 MJ/m²	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍
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	❍+6+7+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+3e+6+10c	❍+3e+6+10c	❍+3e+6+10c	❍+3e+6+10c	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍
Par.1d	En edificio de uso exclusivo	❍+6+7	❍+6	❍+6	●	●	●	●	❍+6	❍+6	❍+6	❍+6	●	●
Par.2	Aparcamiento para vehículos de transporte de viajeros o mercancía	●	❍+3b+7b	❍+3b+7b	●	●	●	●	❍+7b+1+(2+3b)	❍+7b+1+(2+3b)	●	●	❍+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)	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	□	□
Eng.2	Alta potencia (más de 100 kW)	●	●	●	●	●	●	●	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	□	□
D	**Servicio comunitario**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dtc	Tránsito y circulación	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a
Dtr	Transporte	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a
Del	Recreo y esparcimiento al aire libre	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a
Ded	Educativo	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Ded.1a	Enseñanzas de orden intelectual	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Ded.1b	Enseñanzas artísticas y de entretenimiento	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Dep	Deportivo	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsc	Socio-cultural	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa	Sanitario	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa.1	Establecimientos sanitarios de atención primaria	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa.2	Establecimientos sanitarios de atención especializada	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa.3	Establecimientos sanitarios de atención hospitalaria	●	❍+1	❍+1	●	●	●	●	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1
Das	Asistencial	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dad	Administrativo-institucional	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dab	Abastecimiento	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dab.1	Mercado municipal	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dab.2	Mercado de abastos	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dab.3	Mataderos	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dre	Religioso	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsr	Servicio urbano	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dce	Servicios funerarios	●	●+10a	●+10a	●	●	●	●	●+10b	●+10b	●	●	●+10b	●
Dpe	Penitenciario	●	●	❍+1+10e	●	●	●	●	❍+1+10e	❍+1+10e	❍+1+10e	❍+1+10e	❍+1	❍+1
Din	Infraestructuras de servicio	-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-
Din.1	Captación y depuración de agua	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din.2	Subestaciones eléctricas y centros de reparto en alta tensión	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din.4	Depósito, tratamiento y eliminación de residuos sólidos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din.5	Servicios centrales de correos y telecomunicaciones	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Din.6	Estaciones de servicio para suministro de carburantes	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Din.7	Almacén y transporte de gas y otros productos energéticos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1

C) PARTE NORMATIVA

TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

*NOTA INFORMATIVA: De forma transitoria, para facilitar la consulta del documento durante la fase de información pública, junto a la numeración de cada artículo se indica la numeración del artículo equivalente en las normas urbanísticas vigentes, y los textos introducidos ex novo o que han sufrido alguna modificación se indican en color azul.

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

VERSIÓN PRELIMINAR
DOCUMENTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR. 5

CAPÍTULO ÚNICO. 5

TITULO PRIMERO: DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO. 9

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales. 9

CAPÍTULO SEGUNDO: Intervención Municipal en la Edificación y uso del suelo. 11

Sección primera: Introducción. 11
Sección segunda: Información Urbanística. 12
Sección tercera: Órganos consultivos en materia de intervención municipal en la edificación y uso del suelo 14

CAPÍTULO TERCERO: Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.....15

Sección Primera: Situación de fuera de ordenación.....16
Sección segunda: Situación urbanística transitoria 18
Sección tercera: Usos y obras provisionales.....20

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 25

CAPÍTULO PRIMERO: Principios Generales para desarrollo del Plan.....25
CAPÍTULO SEGUNDO: Instrumentos de ordenación. 27
CAPÍTULO TERCERO: Condiciones de desarrollo limitativas de la ejecución del suelo urbano. 32
CAPITULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado. 32

TITULO TERCERO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO..... 35

CAPÍTULO PRIMERO: Modos de ejecución del planeamiento. 35

CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en Suelo Urbano. 36

Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios..... 36
Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación y gestión en suelo urbano. 38
Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbano..... 40

CAPÍTULO TERCERO: Ejecución del Plan en suelo urbanizable Programado. 41

Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios. 41
Sección segunda: Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbanizable. 42
Sección tercera: Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbanizable. 43

CAPÍTULO CUARTO: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable no Programado. 46
CAPÍTULO QUINTO.- Ejecución de la red pública de dotaciones. 47

Sección primera: Sistemas Generales. 47
Sección segunda: Red secundaria de dotaciones. 49

CAPÍTULO SEXTO: Consideración jurídica de solar. 50

CAPÍTULO SÉPTIMO: Ejecución de las obras de urbanización. 52

Sección primera: Servicios urbanísticos básicos 52
Sección segunda: Requisitos de las obras de urbanización en suelo urbano y urbanizable..... 53

TITULO CUARTO: CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO. 57

CAPÍTULO PRIMERO: El deber normal de conservación. 57
CAPÍTULO SEGUNDO: Contenido normativo del Catálogo de Protección. 58
CAPÍTULO TERCERO: De la ruina de los edificios. 64
CAPÍTULO CUARTO: Protección de Jardines y Arbolados. 66
CAPÍTULO QUINTO: Protección y vigilancia arqueológica. 67

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION. 69

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales. 69

CAPITULO SEGUNDO: Condiciones de la parcela. 69

Sección Primera: Dimensiones de la parcela. 69
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela. 72
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela. 74
Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela. 76

CAPITULO TERCERO: Condiciones de volumen y forma de los edificios. 78

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas. 78

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante. 82
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa. 83
Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes. 87
Sección Quinta: De la estética de los edificios. 89

CAPITULO CUARTO: Condiciones Funcionales de la Edificación. 92

Sección Primera: Preliminar. 92
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación. 94
Sección Tercera: Accesos y circulación interior. 98
Sección Cuarta: Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones. 99
Sección Quinta: Condiciones ambientales. 100
Sección Sexta: Dotación de servicios higiénicos 104

CAPITULO QUINTO: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos. 106

Sección Primera. Disposiciones generales. 106
Sección Segunda: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado 113
Sección Tercera: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en actuaciones de transformación urbanística. 117

TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO. 120

CAPITULO PRIMERO: Calificación del suelo y subzonas de ordenación en suelo urbano. 120

CAPITULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos. 123

Sección primera: Definición, ámbito y usos. 123
Sección segunda: Subzonas. 124
Sección tercera: Subzona CHP-1. Ciutat Vella. 125
Sección cuarta: Subzona CHP-2. Grao-Cabanyal. 125
Sección quinta: Subzona CHP-3. Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest. 125

CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche. 134

Sección primera: Definición, ámbito, y usos. 134
Sección segunda: Subzonas. 135
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona ENS-1. 136
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona ENS-2. 146
Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona ENS-3. 150
Sección sexta: Condiciones específicas de la subzona ENS-4. 153

CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta. 153

Sección primera: Ámbito y usos. 153
Sección segunda: Subzonas. 155
Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona EDA-1. 155
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona EDA-2. 163

CAPITULO QUINTO: Zona de Vivienda Unifamiliar. 163

Sección primera: Ámbito y usos. 163
Sección segunda: Subzonas. 164
Sección tercera: Condiciones específicas de las subzona UFA-1. 165
Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2. 171
Sección quinta: Condiciones específicas de las subzona UFA-3. 173
Sección sexta: Condiciones específicas de las subzona UFA-4. 174
Sección séptima: Condiciones específicas de las subzona UFA-5. 177

CAPITULO SEXTO: Zona de terciario. 178

Sección primera: Ámbito y usos. 178
Sección segunda: Subzonas. 178
Sección tercera: Condiciones específicas de la Subzona TER-1. 179
Sección cuarta: Condiciones específicas de la Subzona TER-2. 179
Sección quinta: Condiciones específicas de la Subzona TER-3. 183
Sección sexta: Condiciones específicas de la Subzona TER-4. 185
Sección séptima: condiciones específicas de la Subzona TER-5. 189
Sección octava: Subzona TER-6. 190

CAPITULO SÉPTIMO: Zona de industrias y almacenes. 191

Sección primera: Ámbito y usos. 191
Sección segunda: Subzonas. 191
Sección tercera: condiciones específicas de la Subzona IND-1. 192
Sección cuarta: Condiciones específicas de la Subzona IND-2. 195
Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona IND-3. 198

CAPITULO OCTAVO: Subzonas de actuaciones singulares. 199

TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 204

CAPÍTULO PRIMERO: Suelo Urbanizable Programado. 204
CAPÍTULO SEGUNDO: Suelo Urbanizable No Programado. 204

TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 206

CAPÍTULO ÚNICO: Determinaciones de carácter general. 206

TÍTULO NOVENO: RÉGIMEN DE LOS SUELOS DOTACIONALES. 215

CAPITULO PRIMERO: Red Primaria de dotaciones públicas 215
CAPITULO SEGUNDO: Red secundaria de dotaciones públicas. 223
CAPITULO TERCERO: Suelo dotacional de dominio y uso privado. 233

TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE LOS USOS 235

CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales. 235

CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos. 237

Sección primera: Usos residenciales 237
Sección segunda: Usos terciarios 239
Sección tercera: Usos productivos (I) 247
Sección cuarta: Otros usos 250
Sección quinta: Usos de servicio comunitario 253
Sección sexta: Usos en el medio rústico 257

CAPÍTULO TERCERO: Reglas de compatibilidad de los usos por gradación en altura. 257

DISPOSICIONES ADICIONALES 260

D.A. Primera.- 260

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. 260

D.T. Primera.- Planeamiento asumido 260

D.T. Segunda.- Unidades de ejecución 260

D.T. Tercera – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda IS-6 260

D.T. Cuarta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EL 261

D.T. Quinta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EL* 261

D.T. Sexta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EDA. 261

D.T. Séptima – Calificación urbanística correspondiente a las leyendas TER-2A y TER-2B 261

D.T. Octava – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas y la legislación urbanística vigente. 262

D.T. Novena – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas y los acrónimos utilizados en los planos de ordenación. 264

D.T. Décima – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas para definir los usos y los acrónimos utilizados en las normas del Plan General de 1988, que se modifican. 267

D.T. Undécima – Régimen transitorio para la edificación existente en suelo no urbanizable 269

DISPOSICION DEROGATORIA. 258

TITULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo 0.1.- (antes 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 del término municipal.

Artículo 0.2.- (antes Artículo 0.2.-) Objeto.

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

Artículo 0.3.- (antes artículo 0.3.-) Vigencia y alteración del Plan General.

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

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

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

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

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

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

Artículo 0.5.- (antes Artículo 0.5.-) Estructura general y orgánica del territorio.

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

- Los Sistemas generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede verificarse mediante simple Modificación del Plan General.
- El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

Artículo 0.6.- (antes Artículo 0.6.-) Modificación del Plan.

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

2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí 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 corrección de alineaciones que tenga por objeto suavizar esquinas mediante chaflanes o curvas, siempre que se produzca a costa del espacio privado y no se altere en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.
   d) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.
   e) 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.- (antes Artículo 0.8.-) 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: DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones generales.

Artículo 1.1.- (antes 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.- (antes Artículo 1.2, 6.1 y 6.2.-) Zonas de Ordenación.

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

2. La división del territorio municipal en Zonas de Ordenación 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.

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

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

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

6. 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.

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

Artículo 1.3.- (antes Artículo 6.3.-) División en zonas.

El territorio municipal se divide en las siguientes Zonas de Ordenación 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.

Artículo 1.4.- (antes Artículo 1.3.-) Calificación pormenorizada.

Se llama calificación del suelo o 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 1.5.- (antes 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 1.6.- (antes 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 1.7.- (antes 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.

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

Sección primera: Introducción.

Artículo 1.8.- (antes 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

1. Están sujetas a previa licencia, declaración responsable o comunicación, según proceda, las actuaciones urbanísticas definidas en la normativa urbanística.

2. Se considerarán también títulos habilitantes para la ejecución de obras y el cese de actividades las órdenes de ejecución, suspensión o cese dictadas para la restauración de la legalidad urbanística infringida o para exigir el cumplimiento del deber de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato del suelo y las edificaciones, construcciones e instalaciones.

3. Los términos en que se expedirán dichos títulos se desarrollarán en una ordenanza municipal específica en la que se determinará el alcance, tramitación, resolución y extinción de dichos títulos, 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.

1. Están sujetas a previa licencia, declaración responsable o comunicación, según proceda, en los términos regulados en la normativa de comercio, de calidad ambiental, de espectáculos públicos y demás normativa sectorial de aplicación, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de espectáculos públicos, industriales o de servicios, sean calificadas o inocuas, y tanto públicas como privadas, así como las modificaciones objetivas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad) y subjetivas (traspasos y cambios de titularidad) que se produzcan en las mismas.

2. La expedición de los títulos habilitantes correspondientes se efectuará de conformidad con la norma sectorial aplicable y con lo dispuesto en la ordenanza municipal de tramitación en materia de obras y actividades vigente en cada momento.

3. Cuando la implantación de la actividad requiera la previa ejecución de obras, la concesión de los títulos habilitantes correspondientes a la actividad y a la actuación urbanística se efectuará de forma simultánea y, siempre que sea posible, en unidad de acto, dentro de los términos señalados en la normativa indicada.

Sección segunda: Información urbanística.

Artículo 1.11.- (antes Artículo 1.24.-) Principios de publicidad del planeamiento.

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

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

2. Toda persona tiene derecho a acceder a la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo de manera electrónica, a través de la página web municipal, y de forma presencial, a través de los puntos habilitados para la información urbanística.

3. Las consultas e informes serán emitidos por los servicios técnicos municipales en el plazo de 1 mes.

Artículo 1.12.- (antes Artículo 1.27.-) Consulta previa para la promoción de planeamiento.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento y programación, 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.

1. 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 identificar la parcela sobre la que se solicita información con la referencia catastral. En caso de no disponer de dicha referencia, deberá aportarse plano de emplazamiento con referencia a los planos del parcelario municipal.

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

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

Artículo 1.14.- (antes Artículo 1.28.-) Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del régimen 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 la solicitud de licencia o el título habilitante correspondiente se presente acompañado del 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.

Artículo 1.15.- Cédula urbanística o de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento en materia de urbanismo.

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

Artículo 1.16.- (antes Artículo 3.74.-) 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 1.17.- 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 1.18.- 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 1.19.- Situaciones de excepción en la aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

1. Los edificios, construcciones, instalaciones, actividades, obras y demás elementos preexistentes localizados en suelo urbano y urbanizable que no se adecuen a las determinaciones del planeamiento, bien sea de forma completa o en alguno de sus extremos, constituyen supuestos de excepción en la aplicación de las determinaciones urbanísticas cuya regulación se desarrolla en el presente capítulo. Las situaciones equivalentes en suelo no urbanizable se regulan por lo dispuesto en la disposición transitoria décima de las presentes normas.

2. En los supuestos de excepcionalidad urbanística mencionados en el punto anterior se distinguen dos situaciones:

   a) Situación de fuera de ordenación. Es la situación que se da en el caso de edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y demás elementos preexistentes, o las partes de ellos, que resulten manifiestamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento.
   b) Situación urbanística transitoria. Es 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.

3. 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.

4. 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, orden de ejecución o título habilitante correspondiente, o sin ajustarse a sus condiciones, y que no hayan sido legalizadas, haya o no transcurrido el plazo para que la Administración ejerza su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, constituyen actuaciones ilegales para las que únicamente cabrán acciones dirigidas a su erradicación o legalización.

Artículo 1.20.- Clasificación de las obras

A los efectos de las presentes normas:

   a) Son obras nueva planta, las que dan lugar a la construcción de un bien inmueble.
   b) Son obras de reforma, el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización,

adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.

c) Son obras de reparación aquellas cuyo objeto es enmendar un menoscabo producido en una edificación, construcción o instalación, independientemente de su causa.
d) Son 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 conservar las condiciones de habitabilidad en las viviendas o para suprimir las barreras arquitectónicas existentes.
e) Son obras de restauración, las que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.

f) Son obras de rehabilitación, las que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad.
g) Son obras de demolición, las que tengan por objeto el derribo o destrucción de un bien inmueble.

Sección Primera: Situación de fuera de ordenación

Artículo 1.21.- Inmuebles en situación de fuera de ordenación.

1. El presente plan considera en situación de fuera de ordenación las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras cuya implantación haya sido en su momento legalmente autorizada y que en la actualidad estén en las siguientes condiciones:

   a) Ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario o se encuentren incluidos en algún catálogo de protecciones, cualquiera que sea su nivel de protección.
   b) Se trate de edificios que, por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
   c) Se trate de edificios que generen una afección significativa sobre el medioambiente o sobre la seguridad o la salud de las personas que no sea posible minimizar mediante medidas correctoras.
   d) 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.
   e) Se trate de usos expresamente prohibidos por el planeamiento, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
   f) Su demolición o cese sea necesaria para la ejecución del planeamiento.
   g) Queden específicamente en esta situación por ley o norma reglamentaria.
   h) 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, quedando el resto del mismo en la situación urbanística que proceda, atendiendo al grado del cumplimiento del planeamiento urbanístico en que se encuentre.

Artículo 1.22.- 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 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. Con las salvedades establecidas en la sección tercera de este título, no serán autorizables, ni aun de forma provisional, 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 o usos pretendidos.

   Podrán autorizarse cambios de uso si la situación de fuera de ordenación responde exclusivamente a que el uso existente se encuentra expresamente prohibido por el planeamiento. En todo caso, el nuevo uso deberá estar permitido por el Plan.

3. La situación de fuera de ordenación por razón de uso no podrá prolongarse en el tiempo mediante la realización de obras o la dotación de instalaciones o de medidas de seguridad que resulten imprescindibles para el ejercicio de una actividad prohibida por el planeamiento y excedan de las obras de mantenimiento y conservación, así como tampoco se podrán prorrogar los plazos que dieran cobertura a dicho ejercicio, si fuera el caso, una vez vencidos éstos.

4. La administración podrá autorizar u ordenar, de forma excepcional y motivadamente, obras parciales de carácter permanente en inmuebles en situación de fuera de ordenación si tales obras resultan necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y ornato del espacio público, bajo las mismas condiciones establecidas en este artículo para las obras de conservación.

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 1.23.- Inmuebles en situación urbanística transitoria

1. El presente plan considera en situación urbanística transitoria las edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y obras, implantadas legalmente o debidamente legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del 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.

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 establecimiento, por incumplimiento de alguna condición de compatibilidad. El ejercicio de actividades que se corresponden con usos prohibidos se consideran fuera de ordenación.

3. Los 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, no en situación de fuera de ordenación. A estos efectos, los desajustes de alineación de los edificios preexistentes, se considerarán irrelevantes para el espacio público cuando:

    a) El desajuste no supere los quince centímetros respecto de las líneas oficiales.
    b) El desajuste lo sea 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 técnicas actuales y 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 1.24.- 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 la prolongación en el tiempo de usos no permitidos o 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. Si con la actuación pretendida se afecta a las partes visibles del edificio desde la vía pública, el supuesto de situación urbanística transitoria por inadecuación formal conllevará para el titular de la actuación la obligación de adaptar la parte afectada a las determinaciones del planeamiento en aquellos aspectos en que la actuación pretendida pueda afrontar su adaptación. Dicha obligación no superará el ámbito subjetivo de la solicitud y respetará, en todo caso, el principio de proporcionalidad.

4. 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.

5. 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.

6. La ejecución de actuaciones de adaptación de un inmueble en situación urbanística transitoria a un nuevo uso o actividad sólo podrá autorizarse si el nuevo uso se encuentra permitido por el

planeamiento y se respetan las condiciones de compatibilidad establecidas en el mismo, y conllevará para el titular del mismo la obligación de cumplir la normativa sectorial y de calidad en la edificación aplicable a dicha actividad.

Sección tercera: Usos y obras provisionales

Artículo 1.25.- Usos y obras de carácter provisional.

1. Son usos provisionales aquellos usos que el Plan no prohíbe expresamente y 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 1.26.- Construcciones e instalaciones desmontables

A los efectos de estas normas, se entiende que una construcción o instalación es desmontable si reúne las siguientes características:

a) Se encuentra constituida por elementos de serie prefabricados, en su mayor parte recuperables y reutilizables, tales como: módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
b) Se monta y desmonta mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente trasportable.
c) Precisa únicamente de obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

Artículo 1.27.- 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 programa de actuación, proyecto de urbanización, proyecto de edificación o cualquier otro instrumento para ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la instalación pretendida.
   c) Cuando se afecta negativamente a la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

3. Son situaciones en las 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 parcelas 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. Son situaciones en las 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. 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.

6. 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.

7. 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 1.28.- 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 1.29.- (antes artículo 6.77.-) Obras y usos provisionales en inmuebles con destino dotacional público.

1. En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos, Servicios urbanos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

2. En el suelo dotacional público de la red secundaria de comunicaciones o de la red secundaria de zonas verdes y espacios libres podrá autorizarse excepcionalmente la implantación transitoria de usos distintos de los asignados por el Plan, así como la realización de las obras e instalaciones necesarias para su ejercicio, atendiendo al régimen de usos permitidos y prohibidos propio de esa calificación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo para los usos y obras provisionales.

3. En el suelo dotacional público de la red secundaria de equipamientos podrá autorizarse excepcionalmente la implantación transitoria de usos distintos de los asignados por el Plan, así como la realización de las obras e instalaciones necesarias para su ejercicio, atendiendo al régimen de usos permitidos y prohibidos propio de esa calificación, siempre que dichas parcelas dispongan de la condición de solar y se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo para los usos y obras provisionales.

4. En el trámite de autorización de usos y obras provisionales se requerirá informe a la administración a la que correspondería ejecutar y gestionar la dotación, que deberá ser emitido por ésta previo a la expedición de la correspondiente licencia.

Artículo 1.30.- Uso residencial en planta baja para personas con movilidad reducida

1. En los edificios preexistentes localizados en subzonas de ordenación cuyo uso global sea el residencial se admitirá provisionalmente la implantación de usos residenciales en planta baja, aun cuando en la misma se den 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. En estos casos, la licencia provisional:

   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 toda 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) Se otorgará condicionada su eficacia 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) Se otorgará con la obligación para el titular de adoptar las medidas necesarias para el adecuado aislamiento acústico del inmueble autorizado, caso de que fuera necesario un nivel de insonorización mayor, sin que ello suponga obligación alguna de acondicionamiento 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: Principios Generales para desarrollo del Plan

Artículo 2.1.- (antes Artículo 1.7.-) Instrumentos de desarrollo y ejecución.

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 serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

Artículo 2.2.- (antes Artículo 2.1.-) El Desarrollo del Plan.

1. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un ámbito de planeamiento de desarrollo en suelo urbano o urbanizable programado, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma.

2. En el caso del suelo urbanizable no programado y en aquellos supuestos en que el Plan no señale perimetralmente el ámbito de planeamiento de desarrollo podrán, eventual y no necesariamente, formularse instrumentos de ordenación en desarrollo de este Plan General si ello viniera a resultar preciso y, siempre respetando las disposiciones de este mismo Título.

Artículo 2.3.- (antes Artículo 2.2.-) Sujeción jerárquica al Plan General.

1. 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. No obstante los Planes Especiales podrán modificar aquellas determinaciones no básicas que se establecen, en el presente Plan, a título transitorio para los ámbitos de planeamiento de desarrollo cuya ordenación deban acometer aquellos.

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

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

Artículo 2.4.- (antes Artículo 2.3.-) Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan. Los instrumentos de

planeamiento previstos para desarrollo eventual del Plan General fuera de los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo serán de iniciativa indistintamente pública o privada salvo si se trata de Planes Especiales que serán de iniciativa preferentemente pública.

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

Artículo 2.5.- (antes Artículo 2.4.-) Tramitación simultánea o paralela.

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

Artículo 2.6.- (antes Artículo 2.5.-) Incumplimiento de plazos.

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como la realización de las obras de urbanización correspondientes.

   El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos del planeamiento parcial para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial podrá determinar la elección por la Administración actuante de alguna de las siguientes medidas:

   - Formulación subsidiaria del planeamiento por la Administración.
   - Desclasificación del suelo, en su caso.

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO: Instrumentos de ordenación.

Artículo 2.7.- (antes Artículo 2.6.-) Planes Especiales.

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

Artículo 2.8.- (antes Artículo 2.7.-) Planes Especiales de Protección.

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.9.- (antes Artículo 2.8.-) Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y

equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos o cualquier otro previsto en la legislación urbanística; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

2. Deberán, ineludiblemente, formularse Planes Especiales de Reforma Interior para la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo que tenga tal carácter, ajustándose a las indicaciones vinculantes establecidas en su correspondiente ficha, sin perjuicio de su posible modificación o mejora, según establece la legislación urbanística.

3. Fuera de los ámbitos de Reforma Interior perimetralmente delimitados, llegado el caso y si fuera necesario podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior, de iniciativa pública o privada, siempre que se ajusten a los requisitos establecidos por la legislación urbanística para este tipo de instrumentos.

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

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

Artículo 2.10.- (antes Artículo 2.9.-) Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

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

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

Artículo 2.11.- (antes Artículo 2.10.-) Planes Especiales de Aparcamientos.

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

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

Artículo 2.12.- (antes Artículo 2.11.-) Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

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

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

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

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

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

Artículo 2.13.- (antes Artículo 2.12.-) Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

En desarrollo del presente Plan podrán dictarse Planes Especiales de Protección para la defensa de los espacios naturales y de la huerta con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No Urbanizable protegido.

Para el Monte de la Dehesa de El Saler y para el entorno de la Albufera se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de esta normativa. El desarrollo mediante planeamiento especial del entorno de la Albufera y de la huerta norte sólo procederá de modo subsidiario, en tanto no se efectúe a escala metropolitana.

Artículo 2.14.- (antes Artículo 2.13.-) Planes Especiales de Protección y Ordenación de Asentamientos Rurales (AR).

1. Las peculiares características de los asentamientos residenciales agrícolas en la Comarca de L'Horta exigen una ordenación que, bajo la clasificación del Suelo No Urbanizable, permita el

mantenimiento del uso residencial actual, regulando las posibles ampliaciones o reformas de la edificación existente y su protección, al amparo del artículo 22 de la Ley del Suelo.

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

3. Se formularán para los Asentamientos Rurales existentes.

Artículo 2.15.- (antes Artículo 2.14.-) Programas de Actuación Urbanística.

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

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

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

Artículo 2.16.- (antes 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. Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección. Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

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

CAPÍTULO TERCERO: Condiciones de desarrollo limitativas de la ejecución del suelo urbano.

Artículo 2.17.- (antes Artículo 2.16.-) Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

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

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

   Las parcelas que sí reúnan la consideración de solar podrán ser edificadas siempre que cumplan las condiciones de ejecución del planeamiento establecidas en estas Normas, de acuerdo con las Ordenanzas Generales de edificación y de usos y con la Ordenanza Particular de Zona que se establece en el Plan General, a título subsidiario y transitorio en la zonificación CHP. Para el resto de zonas de calificación, como alineaciones y rasantes se tomarán las físicamente existentes y como altura de cornisa y profundidad edificable se considerará la media del paramento consolidado de manzana o bloque en el que habrá de encontrarse enclavado el solar.

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

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

CAPITULO CUARTO: Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 2.18.- (antes Artículo 2.17.-) Desarrollo del Suelo Urbanizable.

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

Artículo 2.19.- (antes Artículo 2.18.-) Planes Parciales.

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

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

También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales en ningún caso - ni Sistemas Generales Interiores, ni Sistemas Generales Exteriores - de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c del Reglamento de Planeamiento).

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

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

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

Artículo 2.20.- (antes Artículo 2.19.-) Otras condiciones del planeamiento parcial.

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

También deberá respetarse la planta viaria mínima de Sistema Local vinculante indicada en los planos de este Plan General, a efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en Suelo Urbano, así

como respetar las prescripciones de la Ficha de características del sector y las condiciones establecidas en el capítulo octavo del Título Sexto de estas Normas.

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 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 solares y 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 actuaciones integradas.
   b) En el ámbito de actuaciones aisladas.

Artículo 3.3.- (antes Artículo 3.11.-) Propiedad única.

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá

obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear, igualmente, la urbanización.

Artículo 3.4.- (antes Artículo 3.13.-) Ámbitos de actuación.

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

CAPÍTULO SEGUNDO: Ejecución del Plan en Suelo Urbano.

Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 3.5.- (antes Artículo 3.1.-) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. 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.

2. El aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento a una parcela corresponde a la totalidad de la parcela y al suelo de destino público que le otorga la condición de solar, independientemente de si existen porciones de la misma que no son edificables –espacios libres de parcela- o tienen diferente edificabilidad, por otorgarles el planeamiento un régimen diferente de usos o de alturas.

Artículo 3.6.- (antes Artículo 3.2.-) 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 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.- (antes Artículo 3.3.-) 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.- (antes Artículo 3.4.-) 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.- (antes Artículo 3.5.-) Deberes correlativos a la facultad de edificar.

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

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

Artículo 3.11.- (antes Artículo 3.6.-) Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones.

El suelo urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela 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.- (antes Artículo 3.14.-) Ámbitos de actuación y gestión delimitados directamente por el Plan General.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.13.- (antes Artículo 3.15.-) Terrenos a incluir en polígonos o unidades.

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

2. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 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 compensación, como libremente convengan.

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

4. En todo caso, los polígonos y unidades de actuación que 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.- (antes Artículo 3.16.-) Reparcelación discontinua.

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

Artículo 3.15.- (antes Artículo 3.17.-) 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 la unidad de ejecución 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 3.16.- (antes Artículo 3.18.-) Inclusión de terrenos de cesión.

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

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

urbanístico de esos terrenos de cesión represente siempre la misma proporción respecto al valor urbanístico de las parcelas edificables.

Artículo 3.17.- (antes Artículo 3.19.-) 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 3.18.- (antes Artículo 3.22.-) 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, en los términos que establece la legislación urbanística. 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 3.19.- (antes Artículo 3.23.-) 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 3.20.- 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 legalmente establecido 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 programado.

Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 3.21.- (antes Artículo 3.26.-) Condiciones básicas de ejecución.

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

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

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

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

Artículo 3.22.- (antes Artículo 3.28.-) Contenido normal del derecho de propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuye el presente Plan de acuerdo con la Ley.
2. El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado.

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

Artículo 3.23.- (antes Artículo 3.27.-) Obligaciones de la propiedad.

Los propietarios de suelo urbanizable programado 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) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades previstos en el presente Plan, tengan un aprovechamiento medio de sector (AMHS) superior al aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM = 0,3 U.A./m2s), deberán ceder, asimismo, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, cuando no se adjudicara en favor de propietarios de terrenos reservados a sistemas generales.
   c) 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 3.24.- 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 3.25.- (antes Artículo 3.36.-) Delimitación de polígonos

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

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

   a) La diferencia de aprovechamiento entre los distintos polígonos delimitados no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector que los comprenda.
   b) El acuerdo por el que se delimite un polígono con exceso de aprovechamiento respecto al medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), deberá dejar constancia de qué porcentaje del aprovechamiento total del polígono ha de destinarse a compensar dicho exceso y, en su caso, dónde se ubican los terrenos reservados a sistema general que han de beneficiarse de la compensación.
   c) Por sus dimensiones y características habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad enunciado en el artículo 3.28 apartado 2 de estas Normas en la forma que corresponda a cada propietario afectado.
   d) Habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos, en sus aspectos fundamentales.
   e) Habrán de contar con autonomía económica de ejecución a fin de que los costes de la obra urbanizadora, a sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes según su aprovechamiento, no desmerezcan la distribución de beneficios y cargas resultante de la aplicación del aprovechamiento medio.

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

Artículo 3.26.- (antes Artículo 6.65.-) 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 3.27.- (antes Artículo 3.29.-) Aprovechamiento asignado a los sectores de suelo urbanizable.

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

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

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

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

5. Los sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General que se encuentran pendientes de urbanizar son, actualmente, los siguientes:

SECTOR	Planeamiento	Uso dominante	IEB
Benimaclet Este (PRR-4)	Plan Parcial Ap defva. Decreto *Consell* 07/03/1994	Residencial	0'5985 m²t/m²s
Horno de Alcedo (PRI-8)	TR Plan General Ap. defva. Resolución *Conseller* 22/12/1992	Industrial	0'70 m²t/m²s
Vara de Quart (PRI-10)	Plan Parcial Ap defva. Pleno ayto. 25/04/2003	Industrial	0'70 m²t/m²s
Grao (NPR-4)	Plan Parcial Ap defva. Resolución *Conseller* 08/07/2010	Residencial	1'20 m²t/m²s

En el cuadro anterior, la edificabilidad bruta y el uso dominante asignados a cada sector son los aprobados en los planes de desarrollo que los ordenan, sin menoscabo que pueda producirse alguna variación si dichos instrumentos de ordenación son modificados.

Artículo 3.28.- (antes Artículo 3.37.-) Gastos de la urbanización.

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

Artículo 3.29.- (antes Artículo 3.38.-) 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 3.30.- (antes Artículo 3.39.-) 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 simultánea 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.

   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.

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

Artículo 3.31.- (Antes Artículo 3.40.-) Régimen primario del suelo urbanizable no programado.

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

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

Artículo 3.32.- (antes Artículo 3.41.-) Régimen de ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

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

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

    a) Ceder gratuitamente las reservas de suelo con destino a espacios libres, equipamiento comunitario y red viaria, tanto de carácter local como general correspondientes a cada área.
    c) Costear la urbanización de los jardines públicos, al menos en la parte de carácter local, y costear, igualmente, la urbanización de la red viaria tanto local como general asignada al área.
    c) Sufragar los costes de expropiación del terreno si éste no fuera propiedad del adjudicatario cuando se actúe por el sistema de expropiación; cuando se actúe mediante otro sistema bastará con sufragar el coste de expropiación del viario general de acceso hasta el área urbanizada, a no ser que el acuerdo de adjudicación imponga mayores condiciones.

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

Artículo 3.33.- (antes Artículo 3.42.-) Justa distribución de beneficios y cargas.

Cada programa de actuación urbanística y sus instrumentos de ejecución y desarrollo, garantizarán que todos los propietarios de terrenos afectados por el programa, tanto los del suelo englobado en

las áreas que desarrolla como en los del suelo de sistema general vinculado a su ejecución, obtengan el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que se señalan en el artículo precedente.

Artículo 3.34.- (antes Artículo 3.43.-) Sistemas generales asociados.

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

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

Sección primera: Sistemas Generales.

Artículo 3.35.- (antes Artículo 3.30.-) Alcance de este régimen.

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

Artículo 3.36.- (antes Artículo 3.31.-) Compensación con exceso de aprovechamiento.

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

2. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos originarios afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), asignando parcelas edificables resultantes cuyo aprovechamiento real integre lo que resulte de tal aplicación (0,9 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 3.37.- (antes Artículo 3.32.-) Expropiación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.38.- (antes Artículo 3.33.-) Ocupación.

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

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

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

Artículo 3.39.- (antes Artículo 3.34.-) Vinculación a los sectores.

1. El presente Plan General vincula la obtención por algunos sectores con exceso de aprovechamiento medio del sector (AMHS) sobre el medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado (AM), de una reserva concreta de suelo para Sistemas Generales, por razones funcionales. Ello no obsta para que los excesos que pudieran restar hayan de ser también

compensados sea mediante la obtención de otras reservas de suelo de Sistema General comprendidas en el mismo cuatrienio o por cesión al patrimonio municipal de suelo.

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

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

Artículo 3.40.- (antes Artículo 3.35.-) Ejecución material.

La ejecución material de los sistemas generales podrá realizarse sin necesidad de la previa delimitación de un polígono. También podrá ejecutarse su urbanización física de forma conjunta o vinculada a un polígono y a cuenta, o cargo, total o parcial, de los adjudicatarios de fincas resultantes de aquél. Así se procederá en el supuesto contemplado en 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.

Sección segunda: Red secundaria de dotaciones.

Artículo 3.41.- Ejecución de la red 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. 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.

4. 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.- (antes Artículo 3.44.-) 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, cumpla las condiciones establecidas para la parcela mínima, preste fachada al menos a un elemento de la red viaria pública 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 no estén sujetas a previa equidistribución de beneficios y cargas, la condición de solar se encuentra supeditada a la cesión y urbanización de los terrenos públicos que corresponden a 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 supeditada a la previa cesión y urbanización del suelo de destino público de la unidad de gestión en la que se encuentren incluidas

Artículo 3.44.- (antes Artículo 3.45.-) Ámbito vial de servicio de la 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:

      1. 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.

      2. 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 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 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. Con carácter general, 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) Canalizaciones 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 deberán dar cumplimiento a las condiciones y exigencias establecidas tanto en el instrumento de planeamiento que le afecte como, en su caso, en el Programa de Actuación Integrada correspondiente. Asimismo deberán llevarse a cabo 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.

Artículo 3.47.- Efectos de la ejecución de las obras de urbanización

Tal y como establece la legislación urbanística en relación con la legislación del suelo, la clasificación de los sectores como suelo urbanizable se extingue con el paso de la situación básica de suelo rural a la situación básica de suelo urbanizado, 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.

Sección segunda: Requisitos de las obras de urbanización en suelo urbano y urbanizable

Artículo 3.48.- (antes 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 anchura adecuada para el tránsito de vehículos previsto y con las características de calidad establecidas en la normativa de aplicación para servir a su propósito.

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 se procurará cumplir dichas condiciones en la medida en que lo permita la situación de consolidación existente, pudiendo aplicarse aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible y 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 mínimo, de acuerdo con los criterios establecidos por los servicios municipales competentes.

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.

Artículo 3.49.- (antes Artículo 3.46.-) Encintado de aceras.

1. Salvo en los casos de plataforma única, las parcelas urbanas deberán disponer de encintado de acera perimetral en todos los frentes de parcela con la alineación exterior, ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. 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. En las vías de preferencia peatonal con tránsito rodado autorizado podrá recurrirse al diseño en plataforma única. En todo caso, deberá quedar debidamente señalizado al menos un recorrido accesible y seguro, reservado a los peatones, a todo lo largo de la vía.

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. 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.

Artículo 3.50.- (antes Artículo 3.47.-) Pavimentado de calzadas.

1. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada 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.

Artículo 3.51.- (antes Artículo 3.49.-) 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. De forma excepcional y debidamente justificada, podrá autorizarse el tránsito eventual de este tipo u otro de vehículos limitando su acceso o estableciendo condiciones para ello y, en todo caso, atendiendo siempre a la preferencia del peatón.

Artículo 3.52.- (antes Artículo 3.50.-) 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 estará a las condiciones de calidad y a las características establecidas para las lámparas, luminarias y soportes en la ordenanza municipal correspondiente, así como a las instrucciones dictadas por el servicio municipal competente en la materia.

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.

Artículo 3.53.- (antes Artículo 3.51.-) Evacuación de aguas pluviales y residuales.

1. Las parcelas urbanas dispondrán 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 aprobado. 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. 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, ni el vertido al subsuelo, al mar o al sistema de cauces públicos, sin autorización del organismo de cuenca.

Artículo 3.54.- (antes Artículo 3.52.-) Suministro de agua.

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

Artículo 3.55.- (antes Artículo 3.53.-) Suministro de energía eléctrica.

1. Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, sea en media o baja tensión, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencia 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.

Artículo 3.56.- Redes públicas de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas

1. Los solares dispondrán de acceso a las infraestructuras necesarias para la prestación del servicio básico de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas por cualquier operador, en condiciones de libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, dichas infraestructuras deberán respetar, en particular, los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

3. En los proyectos de urbanización deberá preverse la necesaria coordinación de las obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.

Artículo 3.57.- (antes Artículo 3.54.-) Otras redes de suministro.

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

Artículo 3.58.- (antes Artículo 3.55.-) Compatibilidad de redes.

1. Las instalaciones e infraestructuras de servicio a las edificaciones deberán discurrir por vía pública. Sólo podrán discurrir bajo zonas verdes si prestan servicio a edificaciones ubicadas en ellas.

2. A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas. En todo caso, se estará a la Ordenanza municipal de zanjas y catas en el dominio público municipal.

Artículo 3.59.- (antes Artículo 3.56.-) 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 y contar con la dimensión y forma exigidas por el presente Plan.

2. Salvo previsión en contrario, en 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 y, en cualquier caso, abarcará las manzanas colindantes completas.

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

CAPÍTULO PRIMERO: El deber normal de conservación.

Artículo 4.1.- (antes Artículo 3.57.-) Obligación de conservar.

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

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan 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.- (antes Artículo 3.58.-) 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) Las parcelas deberán ser mantenidas limpias de vegetación y restos de inmundicias. En cualquier caso, los titulares de los solares deberán cumplir lo establecido al respecto en 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.- (antes Artículo 3.59.-) Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

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

Artículo 4.4.- (antes Artículo 3.60.-) 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.- (antes Artículo 3.61.-) Catálogo.

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

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

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

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

Artículo 4.6.- (antes Artículo 3.62.-) Definición de nivel de protección y tipo de protección.

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

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

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

Artículo 4.7.- (antes Artículo 3.63.-) Enumeración de los niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

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

Artículo 4.8.- (antes Artículo 3.64.-) Criterios de adscripción a los distintos niveles.

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

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

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

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

Artículo 4.9.- (antes Artículo 3.65.-) NIVEL nº 1. Régimen.

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

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

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

Artículo 4.10.- (antes Artículo 3.66.-) NIVEL nº 2. Régimen.

1. Protección básica: estructural.

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

2. Protección subsidiaria: parcial.

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

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

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

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

Artículo 4.11.- (antes Artículo 3.67.-) NIVEL 2 bis. Régimen.

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

Artículo 4.12.- (antes Artículo 3.68.-) NIVEL nº 3. Régimen.

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

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

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

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

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

5. Si por cualquier motivo se destruyesen o 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.- (antes Artículo 3.69.-) Conservación de parámetros de la edificación.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a

protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

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

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

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

Artículo 4.14.- (antes Artículo 3.70.-) Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

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

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

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

Artículo 4.15.- (antes Artículo 3.71.-) Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el artículo 4.3 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.- (antes Artículo 3.72.-) Documentación para la licencia.

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

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Artículo 4.17.- (antes Artículo 3.73.-) Tratamiento del entorno. Conjuntos arquitectónicos (PAR).

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

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO: De la ruina de los edificios.

Artículo 4.18.- (antes Artículo 3.75.-) Definición de ruina.

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

Artículo 4.19.- (antes Artículo 3.76.-) Ruina física.

1. 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.

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

3. 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.- (antes Artículo 3.77.-) Ruina económica.

1. Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50 % del valor 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.- (antes Artículo 3.78.-) Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

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.- (antes Artículo 3.79.-) Consecuencias de la declaración de ruina.

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

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

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.

CAPÍTULO CUARTO: Protección de Jardines y Arbolados.

Artículo 4.23.- (antes Artículo 3.81.-) Catálogo de Jardines y Arbolados.

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

Artículo 4.24.- (antes Artículo 3.82.-) Grados de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección:

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

   Están sujetos a este régimen de protección los siguientes géneros:

1 *Araucaria*
2 *Casuarina*
3 *Catalpa*
4 *Cedrus*
5 *Celtis*
6 *Cerdis*
7 *Chorisia*
8 *Citrus*
9 *Cupressus*
10 *Cycas*
11 *Dracaena*
12 *Eleagnus*
13 *Ficus*
14 *Ginkgo*
15 *Grevillea*
16 *Jacaranda*
17 *Juglans*
18 *Lagerstroemia*
19 *Magnolia*
20 *Melia*
21 *Morus*
22 *Olea*
23 *Parkinsonia*
24 *Pinus*
25 *Quercus*
26 *Robinia*
27 *Salix*
28 *Sophora*
29 *Sterculia*
30 *Taxus*
31 *Tilia*
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.- (antes Artículo 3.83.-) Tala de árboles y poda de árboles.

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

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

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

CAPÍTULO QUINTO: Protección y vigilancia arqueológica.

Artículo 4.26.- (antes Artículo 3.84.-) Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica.

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

Artículo 4.27.- (antes Artículo 3.85.-) Protección arqueológica.

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

Artículo 4.28.- (antes Artículo 3.86.-) Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica.

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

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

2. Si la emisión del informe precisara la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado, deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo regulado en el 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.- (antes Artículo 3.87.-) Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo 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.- (antes Artículo 3.88.-) Diligencia Municipal.

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

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

Artículo 4.31.- (antes Artículo 3.89.-) Obligaciones Generales.

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

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales.

Artículo 5.1.- (antes Artículo 5.1.-) Generalidades.

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) 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.- (antes 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.- (antes 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 edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. La parcela mínima edificable, por tanto, será aquella que cumple estrictamente con los parámetros y condiciones mínimas establecidas por el planeamiento para servir de soporte al uso y aprovechamiento que le asigna el Plan.

3. Son solares las parcelas 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.- (antes 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.- (antes 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 parcelas nuevas e independientes.

   b) Se entiende por segregación la operación parcelaria de división por la que se separan porciones de una finca matriz, 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 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 en la nueva parcela, en el porcentaje que corresponda a cada propietario.

   d) 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 parcelación 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, la declaración administrativa de su innecesariedad o la aprobación administrativa del proyecto de

reparcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento conforme a la legislación aplicable.

4. No se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

   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, siempre que se cumplan el resto de requisitos exigidos a las parcelas para su consideración de solar.

5. Las parcelas existentes que no puedan alcanzar por sí mismas la condición de solar por no disponer de fachada a vía pública deberán ser objeto de las operaciones de regularización necesarias para alcanzar dicha condición implicando a las propiedades colindantes o próximas en lo que resulte necesario, sea de forma voluntaria o forzosa, a través de los mecanismos que la legislación urbanística y estas normas habilitan para ello.

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

Artículo 5.6.- (antes Artículo 5.6.-) Definiciones y conceptos: lindes, y medición de superficie.

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 respecto del 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.- (antes 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.

   Excepcionalmente, si la parcela no fuera el resultado de una operación parcelaria ilegal y, por causa de la consolidación existente, resultara imposible el cumplimiento de la condición de solar, podrá subsanarse este aspecto mediante las operaciones de agrupación o agregación necesarias

para que la finca registral resultante cumpla dicha condición, con la carga para todas las parcelas afectadas de inscribir en el Registro de la propiedad, como nota marginal, la obligación de agruparse o agregarse, según sea el caso, en una única parcela.

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 espacios públicos 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.- (antes 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 cada subzona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 5.9.- (antes 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.- (antes 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. Dichas alineaciones vienen grafiadas en los planos de la serie 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.

4. Las alineaciones en esquina podrán suavizarse en chaflán o curva con el proyecto de edificación, siempre que simultáneamente se ceda al ayuntamiento el excedente de suelo público que resulte de la corrección.

Artículo 5.11.- (antes Artículo 5.11.-) Alineación interior.

Se entiende por alineación interior la línea que indica la separación entre las partes de la parcela edificable que pueden sustentar edificación y las que deben permanecer sin ella, así como la que distingue un cambio de altura o aprovechamiento entre las partes edificables de una misma parcela.

Artículo 5.12.- (antes 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.- (antes 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.- (antes Artículo 5.14.-) Rasante.

1. Se define como línea de rasante la 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.

2. Se define como Cota de rasante la cota de nivel tomada en un punto de la línea de rasante.

Artículo 5.15.- (antes 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.- (antes 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.- (antes Artículo 5.17.-) Separación entre edificios.

1. Se define como separación entre edificios la distancia que existe entre dos edificaciones o construcciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los salientes y cuerpos volados.

2. 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.- (antes 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

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

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.

Artículo 5.21.- Patio de manzana

Se denomina patio de manzana el 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.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.

Artículo 5.22.- (antes Artículo 5.19.-) Superficie ocupable.

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

2. Se entiende por ocupación de parcela la superficie, medida en proyección horizontal, de las construcciones sobre rasante, existentes o previstas en dicha parcela, incluyendo los porches, pérgolas, soportales y elementos similares, así como los elementos salientes y los cuerpos volados.

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

Artículo 5.23.- (antes Artículo 5.20.-) Coeficiente de ocupación.

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

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

Artículo 5.24.- (antes Artículo 5.21.-) Superficie libre de parcela.

1. Se define como superficie libre de parcela 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. Se define como superficie no ocupada de parcela la superficie ocupable de la misma que no ha sido ocupada por la edificación.

3. En la superficie ocupable de parcela, o superficie susceptible de ser ocupada, se permitirá cualquier tipo de construcción o edificación, siempre que se respeten los parámetros máximos y mínimos establecidos por el Plan.

4. En la superficie libre de parcela se admitirán, entre otras, las siguientes construcciones sobre rasante:

    a) Construcciones abiertas por todos los laterales (pérgolas, edículos, etc.) de 3’50 metros de altura máxima, destinadas al esparcimiento de los usuarios y en casos justificados, al aparcamiento de bicicletas, cuartos de basura, o a elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a los garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo la superficie libre de parcela.

    b) Conductos de ventilación de sección superior a 0’50 m², 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, así como piscinas, pistas de tenis, pistas de pádel, etc… descubiertas, que no computarán edificabilidad y ni ocupación.

5. El conjunto de las construcciones permitidas sobre rasante en la superficie libre de parcela, no superará una ocupación del 20% del total dicha superficie.

Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.

Artículo 5.25.- (antes Artículo 5.22.-) Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida dentro del perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos de dicha planta con el exterior o con otras edificaciones.

2. Los cuerpos salientes (balcones, terrazas, etc.) así como los porches, pérgolas o similares, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos, estructuras fijas o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paramentos fijos cualquiera que sea el material utilizado, o por ventanales, en tres de sus 4 orientaciones. Si no fuera así, computarán al 50% de la superficie ocupada por los mismos.

3. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes, las plantas bajas porticadas y demás espacios cubiertos y abiertos por los laterales, siempre que sean de acceso y uso general y público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, así como los elementos ornamentales que no generen ocupación ni volumen, los espacios cubiertos de altura libre inferior a 1'50 metros y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso y acceso.

4. Las plantas técnicas computarán edificabilidad como cualquier otra planta, atendiendo a su posición en altura respecto del resto de plantas del edificio y a si se encuentran o no cubiertas y cerradas por los laterales.

5. La superficie construida correspondiente a las construcciones por encima de la altura de cornisa computará edificabilidad excepto en edificaciones de tipología Ensanche de 8 o menos plantas permitidas.

Artículo 5.26.- (antes Artículo 5.23.-) Superficie construida total.

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

Artículo 5.27.- (antes Artículo 5.24.-) Superficie útil.

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

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

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

Artículo 5.28.- (antes Artículo 5.25.-) Edificabilidad.

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

Artículo 5.29.- (antes Artículo 5.26.-) Edificabilidad asignada de modo geométrico.

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

2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada 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.- (antes Artículo 5.27.-) Edificabilidad asignada de modo aritmético.

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

Artículo 5.31.- (antes Artículo 5.28.-) Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la edificabilidad total y la superficie en 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.- 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. Queda definida por las alineaciones y distancias a lindes establecidas para cada parcela por el planeamiento.

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

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

Artículo 5.33.- (antes Artículo 5.29.-) Altura del edificio.

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

Artículo 5.34.- (antes Artículo 5.30.-) Cota de referencia.

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

Artículo 5.35.- (antes Artículo 5.31.-) Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

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

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

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

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, la cota de referencia para la medición de alturas se atendrá 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, teniendo en cuenta que, para definición de la planta baja:

        1º- En los primeros doce metros de profundidad de la parcela se tomará como cota de rasante el punto medio de la proyección de la edificación sobre la alineación exterior, y se procederá de la forma establecida en el punto anterior para los edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.

        Si la parcela dispone de dos fachadas opuestas y su profundidad es inferior a 24 metros, se tomará la cota de referencia de cada fachada en la mitad de la parcela que corresponda.

        Si la parcela se sitúa en esquina, en una profundidad de 12 metros regirá la cota de acera del vial de mayor rango.

        2º- Más allá de los 12 metros de profundidad, se efectuarán escalonamientos de 12 metros de profundidad, o fracción, situándose la cota de referencia en la cota natural del terreno tomada en el punto más bajo de cada tramo.

3º- Podrán efectuarse alteraciones en la rasante natural del terreno siempre que no supongan desmonte o terraplén superior a 2'00 metros, debiendo procederse a los escalonamientos necesarios para cumplir esta condición. No obstante, en el linde de fachada o entre parcelas dicha alteración no podrá superar los 50 centímetros, pudiendo variar hasta alcanzar el desmonte o terraplén máximos, de forma gradual, en el punto en que se cumpla el retranqueo mínimo a fachada o lindes laterales establecido por el Plan.

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 superará 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 5.36.- (antes Artículo 5.32.-) Altura en unidades métricas.

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

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

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

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

Artículo 5.37.- (antes Artículo 5.33.-) Altura en número de plantas.

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

Artículo 5.38.- (antes Artículo 5.34.-) Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de coronación 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 5.39.- (antes Artículo 5.35.-) Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella un uso o actividad.

Artículo 5.40.- (antes Artículo 5.36.-) Planta baja

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

Artículo 5.41.- (antes Artículo 5.37.-) Planta de piso.

Se entiende por planta de piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja, incluyendo el ático, en su caso.

Artículo 5.42.- (antes Artículo 5.38.-) Terrado o azotea.

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

Artículo 5.43.- (antes Artículo 5.39.-) Entreplanta o altillo.

1. Se entiende por entreplanta o altillo 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.

2. Se admite la construcción de entreplantas si lo permiten las ordenanzas aplicables a la calificación de que se trate y 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.

3. 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 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

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

5. La superficie construida de las entreplantas o altillos computará como edificabilidad en la forma establecida en las ordenanzas generales de la edificación, como cualquier otra planta del edificio.

6. En ningún caso el forjado de suelo de la entreplanta podrá ser percibido en la fachada como una planta más del edificio.

Artículo 5.44.- (antes Artículo 5.40.-) Cota de planta de piso.

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

Artículo 5.45.- (antes Artículo 5.41.-) Altura de planta.

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

2. Se entiende por altura 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.

Artículo 5.46.- (antes Artículo 5.42.-) Altura libre de planta.

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

2. En defecto de normativa sectorial aplicable al uso, la altura libre de planta será, como mínimo:

    a) De 2’40 metros, en general.

    b) De 2’40 metros, en locales destinados al aparcamiento de vehículos.

    c) De 2’50 metros, cuando se trate de locales destinados a su utilización permanente por personas.

    d) De 2’20 metros, en distribuidores y pasillos peatonales, cuartos de aseo y locales de maquinaria, con motivo de descuelgues de piezas estructurales o instalaciones.

3. En los espacios construidos de edificios existentes que no cumplan los requisitos de altura libre mínima y 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 sea posible alcanzar la mínima establecida sin afectar a la estructura principal del edificio.

    En todo caso, no se permitirán las actuaciones que conlleven el agravamiento de esta situación y, si se demolieran los forjados afectados, sea en todo o en parte, no se permitirá su reconstrucción con incumplimiento de la altura libre mínima establecida.

    Si se producen cambios de uso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo tercero del Título primero de estas normas respecto de las situaciones de excepcionalidad en la aplicación de la norma urbanística (situaciones de fuera de ordenación).

4. No obstante, en los edificios y establecimientos de la Administración pública la altura mínima admisible en las estancias destinadas al uso público o con previsión de presencia prolongada de personas será, en todo caso y en todos los puntos, de 2’50 metros.

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.

Artículo 5.47.- (antes Artículo 5.43.-) Planta Sótano.

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

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, según se establece en el artículo anterior.

Artículo 5.48.- (antes Artículo 5.44.-) Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos 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 5.49.- 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, 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 de 3'00 metros medidos perpendicularmente a la línea de fachada del edificio.
   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 5.50.- (antes Artículo 5.46.-) Construcciones por encima de la altura de cornisa

1. Las construcciones por encima de cornisa se destinarán, esencialmente, a albergar los espacios, maquinaria e instalaciones de uso general del edificio que no quepa disponer en las plantas inferiores. Sólo cuando tales necesidades queden satisfechas podrán dichas construcciones, en lo que reste, destinarse a otros usos permitidos en virtud del presente artículo y de las ordenanzas particulares de aplicación.

2. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado anterior, Por encima de la altura de cornisa máxima podrá admitirse, con carácter general y con las limitaciones que adicionalmente se establezcan en las Ordenanzas Particulares de cada subzona, las siguientes construcciones:

   a) Cubiertas planas, entendiendo por tales las resueltas mediante planos de pendiente no superior al 5%.

   b) Las vertientes de la cubierta inclinada, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de la altura de cornisa del edificio en fachadas y patios interiores de manzana (no en patios de luces ni patios de ventilación), formen una pendiente del 60% (sesenta por ciento).

   c) Los núcleos de comunicación vertical del edificio (escaleras y ascensores), que serán directamente accesibles desde los espacios comunes y no podrán sobrepasar una altura de 3’50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

   d) Piscinas, tanto de uso privativo como comunitario, siempre que el vaso de la piscina quede encastrado en el plano de cubierta del edificio, o sobresalga de éste como máximo 1 metro de altura. En 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 a la línea de fachada, ésta quedará encastrada en el plano de cubierta y no se permitirá en esta parte ningún andén.

      Cuando se trate de piscinas de uso comunitario, parte de la superficie construida permitida sobre la altura de cornisa podrá destinarse a construcciones auxiliares tales como aseos, vestuarios o cuartos para almacenaje para hamacas y mobiliario de terraza. El conjunto de estas construcciones auxiliares a la piscina cumplirán, en todo caso, la condición que resulte 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.

   e) Áticos, cuando la ordenanza particular de la subzona lo permita y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las presentes normas para ello.

   f) Construcciones destinadas a elementos comunes o a usos comunitarios complementarios del principal del edificio, tales como trasteros, aseos, vestuarios, cuartos de limpieza, cuartos de instalaciones, depósitos, locales de servicio o similares, que se dispondrán

retranqueadas de la alineación exterior al menos 4 metros, sin sobrepasar los planos de la cubierta ni, en caso de que ésta sea plana, una altura de 3’50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

g) Elementos fijos de tendedero, armarios de contadores, estructuras y elementos de soporte para aparatos de climatización, placas solares, antenas u otro tipo de instalaciones, siempre que no puedan disponerse bajo techo, no configuren volumen y sean de uso común.

h) 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 configurar volumen ni ocupación, ni rebasar los 3’50 metros medidos sobre la altura de cornisa del edificio.

3. En general, la altura y superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades y configuración del edificio, sin menoscabar las condiciones de seguridad y accesibilidad del inmueble. Aquellas que, por sus características formales o acústicas, deban quedar ocultas, deberán ubicarse en cuartos de instalaciones previstos al efecto que, de disponerse por encima de la altura de cornisa, cumplirán las condiciones de altura y ocupación requeridas en el apartado anterior.

   Podrán ubicarse al aire libre, sobre la cubierta del edificio, aquellas instalaciones centralizadas y particulares cuya funcionalidad exija su localización en el exterior, tales como extractores, antenas, captadores solares, etc., siempre que se dispongan retranqueadas al menos cuatro metros desde la alineación exterior o de 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 dicho retranqueo no será necesario.

4. En el retranqueo obligatorio establecido respecto de la fachada del edificio no se permiten porches, pérgolas ni cualquier otro elemento similar.

5. Por encima de los faldones de la cubierta inclinada del edificio sólo serán admisibles:

   a) Los antepechos decorativos requeridos por la composición de la fachada, siguiendo las alineaciones exteriores y siempre que no se sobrepase la altura máxima establecida para el edificio.

   b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o bien, en su defecto, las normas de buena práctica en la construcción.

   c) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.

   d) Antenas y pararrayos.

6. Por encima de la cubierta plana de los edificios serán admisibles:

   a) Los antepechos decorativos requeridos por la composición de la fachada, siguiendo las alineaciones exteriores y siempre que no se sobrepase la altura máxima establecida para el edificio.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o bien, en su defecto, las normas de buena práctica en la construcción.

c) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.

d) Antenas y pararrayos.

e) Otras instalaciones, siempre que no superen el metro cincuenta -1,50 mts- de altura respecto a la altura de pavimento y queden protegidos de las vistas desde la vía pública por antepecho de fábrica o elemento específico colocado a tal fín.

7. Por encima de la altura máxima total que se determine para el edificio sólo se admitirán:

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

b) Los paneles de captación de energía solar, colocados de forma coplanaria con la cubierta y siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.

c) Antenas y pararrayos.

8. En el caso de que la instalación o construcción suponga una sobrecarga en la estructura de un edificio existente, la documentación aportada en el trámite de obtención del título habilitante correspondiente incluirá un certificado, suscrito por técnico competente, que acredite el cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural del edificio, además del cumplimiento del resto de la normativa sectorial y específica aplicable.

Artículo 5.51.- (antes Artículo 5.47.-) Ático.

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

2. 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.

3. La altura de cornisa máxima del ático será de 3’50 metros sobre la del edificio.

4. La cubierta del ático podrá ser plana o inclinada, no permitiéndose la combinación de cubierta plana/inclinada en la fachada del ático que da frente a la alineación exterior.

5. De disponerse cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 4’50 m. sobre la altura de cornisa del ático, tomando como referencia para los planos de cubierta la intersección del plano superior del forjado de techo del ático con sus fachadas.

6. En el espacio de retranqueo obligatorio adscrito al ático no se permiten chimeneas, conductos de ventilación, porches, pérgolas ni cualquier otro elemento constructivo o estructural del edificio o del propio ático.

7. Por encima de la cubierta del ático sólo se admitirá:

   a) El pretil de la cubierta, si ésta es plana y siempre que no se sobrepase la altura máxima establecida para el edificio.
   b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o bien, en su defecto, las normas de buena práctica en la construcción.
   c) Las unidades exteriores domésticas de acondicionamiento climático, únicamente si la cubierta es plana y siempre que no se dispongan apiladas, queden protegidas de la vista por el pretil de la cubierta y no sobrepasen su altura.
   d) Los paneles de captación de energía solar, siempre que cumplan las condiciones específicas establecidas en estas normas y en la ordenanza reguladora.
   e) Antenas y pararrayos.

Artículo 5.52.- (antes Artículo 5.48.-) Desván.

1. 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.

2. El desván podrá destinarse a usos complementarios del edificio (trasteros, cuartos de limpieza, cuartos de instalaciones, etc.) o vincularse físicamente al local de uso privativo de la planta inmediatamente inferior.

3. Podrán permitirse piezas habitables en el desván si la configuración de los espacios generados permite cumplir los requisitos de habitabilidad, diseño y calidad establecidos en la normativa sectorial al efecto.

4. Si merced a la cubierta inclinada del ático se generara un desván, en éste no podrán disponerse las estancias principales destinadas a estar, comedor, dormitorio o baño de la vivienda o unidad de uso localizada en la planta inmediatamente inferior.

Artículo 5.53.- Construcciones sobre edificaciones en patios de manzana o interbloques.

1. A efectos de las presentes normas, son edificaciones interbloques las construidas en parcelas situadas en manzanas edificables en más de una planta pero que el planeamiento permite edificar únicamente en planta baja y, en su caso, entreplanta.

2. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas construidas en patios de manzana, de luces, de ventilación o interbloques tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

   a) Las cubiertas planas.
   b) Cajas de escalera, con una máxima de 3’50 metros, medidos desde el plano inferior del forjado de techo de la planta inferior, y retranqueadas al menos 4 metros de la alineación exterior.

c) Elementos de separación entre terrados de diferente propiedad, con una altura máxima de 2,20 metros, medidos desde el plano superior de forjado de techo que, sin perjuicio de las imposiciones legales en materia de luces y vistas, sólo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

d) Barandillas y antepechos de protección.

e) Capa de tierra de hasta 40 centímetros de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.

f) Piscinas, con las mismas condiciones exigidas a las piscinas localizadas por encima de la altura de cornisa, siempre que expresamente lo permitan las ordenanzas particulares de la subzona.

g) Instalaciones deportivas, juegos infantiles e instalaciones comunitarias, si expresamente se permiten por aplicación de las ordenanzas particulares de la subzona.

h) Instalaciones de ventilación, calefacción o acondicionamiento de aire, sujetos a las condiciones establecidas en estas normas para este tipo de elementos y con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la reglamentación específica de aplicación. En todo caso, en lo que sobrepasen la altura del antepecho deberán separarse al menos 4 metros de las alineaciones de fachada, sean exteriores o interiores, y no serán perceptibles desde el espacio público.

i) Los conductos y chimeneas de evacuación de humos, con las condiciones establecidas al efecto en la Sección quinta del Capítulo cuarto de las presentes normas.

j) Los paneles de captación de energía solar, siempre que no provoquen brillos molestos sobre las edificaciones cercanas y se coloquen por debajo de la altura del pretil o, en su defecto, se ubiquen retranqueados de la fachada al menos 4 metros. En todo caso, deberán cumplir las condiciones específicas establecidas en el capítulo correspondiente de estas normas y en la ordenanza reguladora.

k) Antenas y pararrayos.

3. No se permite la ejecución de cubiertas inclinadas ni áticos sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea más edificación en altura.

4. La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa de las construcciones en patio de manzana, de luces, de ventilación o interbloques computará edificabilidad en la forma establecida en las ordenanzas generales de la edificación.

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

Artículo 5.54.- (antes Artículo 5.49.-) Cuerpos Salientes (vuelos).

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

   a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente, 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, o bien se acopla en vertical sobre un cuerpo volado, o bien es sirviente de espacios entrantes respecto de la línea de fachada, constituyéndose en una prolongación de los mismos.

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 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 5.55.- (antes Artículo 5.50.-) 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 5.56.- (antes Artículo 5.51.-) Aplicación.

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

Artículo 5.57.- (antes Artículo 5.52.-) 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 5.58.- (antes Artículo 5.53.-) Protección de los ambientes urbanos.

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

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

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

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

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

Artículo 5.59.- (antes Artículo 5.54.-) Fachadas.

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

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

Artículo 5.60.- (antes Artículo 5.55.-) Tratamiento de las plantas bajas.

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

Artículo 5.61.- (antes Artículo 5.56.-) Modificación de fachadas.

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

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 5.62.- (antes Artículo 5.57.-) Espacios cubiertos y abiertos por los laterales.

1. Son soportales los espacios arquitectónicos cubiertos y completamente abiertos por alguno de sus laterales, que preceden a los accesos a los locales y edificios como protección ante el clima.

2. Son plantas bajas porticadas los soportales abiertos por los laterales que no rebasan la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; En estos casos, 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.

3. Son porches los espacios cubiertos exentos y abiertos por los laterales, o bien adosados a la fachada de los edificios y completamente abiertos por el resto de los laterales, cuya función es proporcionar sombra y permitir su uso como paso para las personas o como estancia en el exterior.

4. Se denominan pérgolas los porches definidos mediante una estructura de columnas y vigas y cubiertos con toldos o elementos móviles, o con viguetas simples entre las que puede pasar el aire y la lluvia.

Artículo 5.63.- (antes Artículo 5.58.-) Medianeras.

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

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

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

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

Artículo 5.64.- (antes Artículo 5.59.-) Instalaciones en la fachada.

1. Sin perjuicio de lo que se establezca en la ordenanza municipal en materia de contaminación acústica, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, ventilación, evacuación de humos, extracción podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, debiendo para ello disponerse:

   a) Integradas en el diseño de la fachada, de acuerdo con un proyecto suscrito por técnico competente y debidamente autorizado por el ayuntamiento.
   b) Detrás de los pretiles o barandillas de terrazas, balcones o balconadas, sin superar su altura.
   c) Detrás de cubre-persianas, capialzados, celosías u otros elementos decorativos.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no 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 5.65.- (antes Artículo 5.60.-) Cornisas y aleros.

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

Artículo 5.66.- (antes Artículo 5.61.-) Marquesinas.

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

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

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3’40 metros.

3. 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 se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1'50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

4. 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 5.67.- (antes Artículo 5.62.-) Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

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

Artículo 5.68.- (antes Artículo 5.63.-) Portadas y escaparates.

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

Artículo 5.69.- (antes Artículo 5.64.-) Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3'50 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 5.70.- (antes Artículo 5.65.-) Aplicación.

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

Artículo 5.71.- (antes Artículo 5.66.-) Local o establecimiento.

1. Se entiende por local o establecimiento el conjunto de espacios o estancias contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad, bajo una titularidad diferenciada y en régimen no subsidiario respecto del resto del edificio. Conforme a lo anterior, la totalidad de un edificio puede ser también un establecimiento.

2. Se entiende por instalación, el conjunto de equipos, maquinaria e infraestructuras de que se dota un establecimiento para el ejercicio de una o varias actividades.

Artículo 5.72.- (antes Artículo 5.68.-) Local exterior.

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

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

Artículo 5.73.- (antes Artículo 5.70.-) Vivienda exterior.

En general, toda vivienda de nueva planta o generada como resultado 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, plaza o zona verde pública.

b) Superficie libre de parcela o zona verde privada, lindantes 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 apartado c) siguiente.

c) Patio de manzana conectado con el espacio público exterior por una o varias embocaduras, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

1) En el patio de manzana se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a 40 metros.
2) 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.
3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros y, si se tratara de un pasaje, además de la anchura deberá disponer de una altura libre que garantice la accesibilidad a los servicios de emergencia y seguridad y, en todo caso, no inferior a 7 metros.

Artículo 5.74.- Vivienda interior.

1. Se define como vivienda interior aquella que, sin cumplir las condiciones de vivienda exterior, cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda dispone de fachada a patio de manzana.
b) Que la ventilación e iluminación de la zona de estar se resuelva 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) Que las luces directas de la zona de estar sean, como mínimo, de 12 metros libres hasta cualquier otra edificación, incluyendo los cuerpos volados de ambas.
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) Que tanto la vivienda como el edificio cumplen con las condiciones de habitabilidad y funcionalidad establecidas en la normativa que les sea de aplicación.

f) Que la escalera de evacuación del edificio que sirve a dicha vivienda se disponga en la fachada del edificio, coincidente con la alineación exterior y dicha escalera cuente con huecos de ventilación e iluminación de dimensiones adecuadas, en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, localizándose dichos huecos en cada uno de los rellanos donde se localizan las viviendas interiores.

g) 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.

2. En atención a lo dispuesto en la legislación urbanística al respecto, la división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria conllevará la compensación económica de la plusvalía generada que corresponda, según se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad.

3. Los locales o establecimientos que no cumplan las condiciones establecidas para su consideración como vivienda exterior o interior no podrán ser calificados como vivienda.

Artículo 5.75.- (antes Artículo 5.67.-) Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda estancia en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. A los efectos de las presentes normas se distinguen dos tipos de piezas habitables:

a) Piezas habitables tipo A.

- En usos residenciales (R), en uso terciario comunitario (Tcm), apartamentos y viviendas de uso turístico (Tho.3) y alojamiento turístico rural (Tho.4) comprenden las estancias destinadas a: estar, comedor, cocina o dormitorio.
- En usos hospitalarios (Das) y hoteleros (Tho.1), comprenden las habitaciones y estancias destinadas a: estar, comedor, dormitorio y zonas de descanso del personal
- En el resto de usos: comprenden las estancias destinadas a dormitorios o a descanso del personal.

b) Piezas habitables tipo B:
Comprenden las estancias no incluidas en el apartado anterior.

<u>Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación</u>

Artículo 5.76.- (antes Artículo 5.69.-) Condiciones de las piezas habitables.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial u ordenanza reguladora en la materia, en las piezas habitables se estará, al menos, a las siguientes condiciones de ventilación e iluminación:

1. Las piezas habitables del tipo A deberán contar con una superficie de iluminación natural no inferior al 10% de su superficie útil, incluida la carpintería, habilitada mediante huecos al exterior cuya menor dimensión lineal no resulte inferior a 50 centímetros y recayentes directamente a vía pública, a espacios libres o zonas verdes públicas, a patios de manzana o a patios de los tipos 1 y 2, según el uso previsto para la estancia. En esta superficie no computarán las puertas de acceso al local, y al menos el 50% será practicable, contada ésta como superficie neta, para facilitar la ventilación natural.

2. La superficie mínima de iluminación natural deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2’20 m de altura, medidos desde el pavimento terminado del recinto iluminado en cualquiera de sus puntos.

3. Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los recintos para alcanzar huecos de fachada tendrán, hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a 1’20 veces la anchura del estrangulamiento. La misma limitación deberá respetarse en caso de estrangulamientos que se produzcan en la fachada del edificio en que se encuentre el hueco.

4. No se permitirá la iluminación o ventilación de las estancias tipo A en segundas luces, ni aún a través de galerías acristaladas con cerramientos diáfanos y practicables.

5. En las piezas habitables de tipo B que no cumplan los requisitos establecidos para las estancias de tipo A en materia de ventilación o iluminación natural se exigirá la disposición de sistemas de ventilación e iluminación forzada suficiente, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable al caso, atendiendo al uso previsible de la estancia.

6. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos homologados para su eliminación.

Artículo 5.77.- (antes Artículo 5.45.-) Condiciones de las piezas habitables en plantas bajo rasante.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes normas en relación con las piezas habitables y sus condiciones en los artículos anteriores, así como en relación con las condiciones y requisitos establecidos para los diferentes usos, se establecen las presentes determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasante en los supuestos de aplicación y en las condiciones siguientes:

1. La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:

   a) Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1)
   b) Terciario con destino a establecimientos comerciales (Tco)
   c) Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre)
   d) Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec), entendiendo por tal cualquier uso de servicio comunitario (D) que venga a desarrollarse en un edificio.

   En cualquier caso, no se permitirá piezas habitables bajo rasante del tipo A.

2. Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.
b) Su ubicación quedará limitada a la planta de semisótano y a la primera planta de sótano.

3. Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

   a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior, con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.

   b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento del suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia o rasante oficial de calle.

   c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento 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 a uno y otro lados zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.

   d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre. A estos efectos, se entenderá por espacio libre privado la superficie libre de parcela.

4. En el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado, se establecen como excepción a la obligatoriedad de cumplimiento de condiciones para su consideración de exterior 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, (salas de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, salas recreativas, y despachos vinculados a ellos directamente). Además de consultas médicas y espacios de

trabajo que dispongan vinculados a ellos directamente locales de apoyo o salas de espera que den a un espacio exterior).

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 aparcamiento exigida.

6. Caso de contradicción entre las determinaciones establecidas por las ordenanzas generales de la edificación o por las particulares de cada zona de calificación urbanística contenidas en los Títulos correspondientes de estas normas urbanísticas y las específicas contenidas en el apartado tercero de este artículo, aquellas tendrán carácter prevalente sobre éstas.

7. En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la normativa técnica y sectorial aplicable en esta materia.

Artículo 5.78.- (antes Artículo 5.82.-) Condiciones de ventilación e iluminación en estancias no habitables.

1. Las piezas no habitables que carezcan de ventilación e iluminación natural deberán disponer de las instalaciones adecuadas para garantizar una ventilación e iluminación suficiente, según se disponga en la normativa sectorial de aplicación, en función del uso previsto.

2. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada que garantice su ventilación.

Artículo 5.79.- (antes Artículo 5.72.-) Patios de luces y de ventilación.

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

2. Se entiende por patio de ventilación el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se destina a la ventilación o iluminación natural de piezas no habitables o escaleras.

3. Los patios de luces y de ventilación serán exteriores si recaen a red viaria, zona verde o espacio libre públicos. Serán interiores si recaen a espacio libre de parcela, a patio de manzana o se encuentran limitados por edificación en todos sus lados.

4. En defecto de normativa sectorial de aplicación, las dimensiones de los patios y su superficie dependerán tanto de la altura H del patio como del uso previsto de las estancias a las que pueda servir, según se establece en la tabla siguiente:

Tipo de patio	Trabajo Ejercicio físico	Estar Comedor Dormitorio	Recepción Espera Cocina Laboratorio	Servicios higiénicos Lavadero	Escaleras, pasillos y demás estancias no habitables	Altura del patio (H), en metros	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible (Ø), en metros
1	SIRVE					0'40H	6'00 metros
2	~~NO~~	SIRVE				0'25H	3'00 metros
3	~~NO SIRVE~~		SIRVE			0'20H	3'00 metros
4	~~NO SIRVE~~			SIRVE		0'15H	2'00 metros

En los usos residenciales del tipo unifamiliar, plurifamiliar y colectivo se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, calidad y diseño correspondiente.

5. Cuando la anchura del solar sea inferior al diámetro del círculo mínimo inscribible, podrá admitirse un patio que mantenga en anchura dicha dimensión siempre que la reducción no supere el 20% del diámetro requerido, debiendo ajustarse en todo caso a éste en la profundidad.

6. A los efectos de definir los conceptos de altura y dimensiones del patio, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la edificación o cualquier otra norma de calidad en la edificación aplicable, atendiendo al uso del edificio, o bien, en su defecto, a las normas en materia de habitabilidad, diseño y calidad aplicables a los edificios de uso dominante residencial.

   En todo caso, la línea de coronación para medición de la altura H del patio será la de la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del mismo, incluidas las construcciones que superen los 45º medidos desde la máxima altura en cada punto del perímetro del patio, excluidas las cajas de escalera y ascensores y las edificaciones medianeras colindantes.

Artículo 5.80.- (antes Artículo 5.80.-) Otras condiciones de los patios.

1. Ni Las luces mínimas entre muros del patio ni la figura mínima inscrita podrán reducirse con cuerpos salientes o instalaciones 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. Siempre que la normativa sectorial lo permita, 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.

Sección Tercera: Accesos y circulación interior.

Artículo 5.81.- (antes Artículo 5.85.-) Puerta de acceso.

1. En general, Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior de anchura libre de vano no inferior a 1'30 metros, y de altura libre de vano mayor o igual a 2'10 metros. En el caso

de viviendas unifamiliares, el hueco de la puerta de entrada podrá reducirse hasta un mínimo de 0'90 metros de anchura libre de vano.

2. La puerta de entrada al edificio Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta., deberá promoverse, en lo posible, a cota cero, debiendo en todo caso cumplirse los requisitos establecidos en la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, de seguridad contra incendios y el resto de normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 5.82.- Accesos comunes a locales y establecimientos de uso privativo.

En todos los edificios se deberá poder acceder a cada una de las viviendas, locales o establecimientos de uso privativo directamente desde el espacio público exterior o bien a través de espacios comunes del edificio conectados directamente con el espacio público exterior.

Artículo 5.83.- (antes Artículo 5.93.-) Pasajes comerciales.

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

Sección Cuarta: Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

Artículo 5.84.- (antes Artículo 5.71.-) Prevención de las caídas.

En general, se estará a lo dispuesto en el en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad en la edificación.

Independientemente de ello, Cualquier hueco abierto directamente al exterior y los resaltes del pavimento de altura superior a 55 centímetros que puedan suponer riesgo de caídas, tanto si se trata de edificios como de espacios urbanizados, 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.

Artículo 5.85.- (antes Artículo 5.97.-) Prevención de incendios.

1. Todas las edificaciones, construcciones, edificios, actividades e instalaciones deberán cumplir las normas de aplicación en materia de seguridad y protección contra incendios, las ordenanzas municipales reguladoras de esta materia y las disposiciones municipales que el Ayuntamiento viniera a aprobar para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de las personas y la extinción del incendio, si llegara a producirse.

2. En este aspecto:

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

b) Las actuaciones de nueva urbanización cumplirán, al menos, las condiciones de aproximación y entorno de los edificios y las condiciones de accesibilidad por fachada establecidas en la Sección 5 del Documento básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo modifique o sustituya. En las actuaciones de reurbanización se cumplirán dichas condiciones en lo que permita el grado de consolidación por la edificación.

c) Los edificios dispondrán, en todas las plantas sobre rasante y en los semisótanos, de huecos al exterior para facilitar el acceso por fachada a los servicios de emergencia, acceso que preferiblemente se producirá a través de los espacios comunes del edificio.

d) La distancia entre ejes de dos huecos consecutivos que deban servir de acceso por fachada a los servicios de emergencia en la misma planta del edificio no superará los 25 metros.

e) Con el fin de minimizar el riesgo de que, en caso de incendio, las salidas de planta de un edificio en altura puedan quedar inutilizadas simultáneamente por encontrarse excesivamente próximas, cuando por su altura de evacuación el edificio requiera más de una salida de planta la distancia entre dichas salidas (sea cajas de escalera, los accesos a éstas, los accesos a sus vestíbulos de independencia o los accesos a otros sectores de incendio que resulten exigibles como salida) no será inferior a un tercio de la longitud del rellano de toda planta en la que sea exigible más de una salida ni, en cualquier caso, a 5’00 metros.

f) Además de las condiciones de resistencia a fuego establecidas en la norma aplicable en materia de protección contra incendios, los paramentos de separación entre diferentes establecimientos, en el sentido utilizado para este concepto en el Código Técnico de la Edificación, deberán cumplir, considerando el elemento constructivo completo y en toda su sección, las mismas condiciones de estabilidad a fuego exigidas a la estructura de los recintos que separen.

Sección Quinta: Condiciones ambientales.

Artículo 5.86.- (antes Artículo 5.99.-) Condiciones ambientales.

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

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

Artículo 5.87.- (antes Artículo 5.104.-) Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia prolongada 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. En las instalaciones de climatización se cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Todos los conductos de fluidos estarán debidamente aislados para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.
   b) La velocidad de la circulación del agua por las tuberías deberá ser inferior a dos metros por segundo (2 m/sg) y contarán con dispositivos que eviten el "golpe de ariete", así como cualquier otra vibración que pudiera producirse.
   c) El vertido de aire, caliente o frío, se realizará a espacios libres, nunca a patios interiores, y tampoco a patios de manzana, cuando puedan producirse molestias. Se deberá cumplir en este caso la Ordenanza Municipal reguladora así como el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente, IT.IC. En ambos casos deberán canalizarse hasta espacios libres a velocidad adecuada para evitar ruidos y vibraciones. En las mismas condiciones se realizará la evacuación del aire de renovación o ventilación de los locales públicos.
   d) No se permitirá la evacuación del agua procedente de instalaciones de climatización a la vía pública ni a propiedades ajenas.

3. Las instalaciones centralizadas de refrigeración, calefacción, climatización o acondicionamiento de aire que sirvan a los edificios se ubicarán en los espacios de uso común de los propios edificios o bien, en su defecto, en el espacio libre de la propia parcela o en edificios o espacios libres de otras parcelas, cumpliendo las condiciones establecidas en cada caso por las ordenanzas correspondientes a la calificación de la parcela y, en cualquier caso, en una posición tal que permita el acceso fácil a las mismas para su mantenimiento y reparación en todo momento.

4. Los equipos de uso particular de aire acondicionado refrigeración, calefacción o climatización, así como las instalaciones de evacuación de humos, extractores o similares se ubicarán, preferentemente, en los espacios en que sea posible ubicar las instalaciones centralizadas. Cuando no sea posible su localización en dichos espacios podrán colocarse, además:

   a) En espacios de uso privativo del edificio, de la parcela o de otros edificios o parcelas.
   b) En las fachadas de los edificios, preferentemente en patios de luces, de ventilación o de manzana, siempre que:

      - Se encuentren integradas en la composición de la fachada y sin sobresalir de ésta, o sobresaliendo un máximo de 40 centímetros de la misma.
      - No se invada la servidumbre de luces y vistas de ningún hueco ajeno a la titularidad de la instalación.
      - Se cumplan las limitaciones de emisión de ruido aéreo establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

   c) Sobre la losa de los balcones, balconadas, terrazas o miradores, siempre que queden ocultos por cerramientos, pretiles, barandillas, capialzados decorativos o cualquier otro elemento que mimetice la instalación, la haga imperceptible a la vista desde la vía pública o no perjudique la estética urbana ni la composición de fachada del edificio.

   En cualquier caso, tanto la colocación de nuevas instalaciones y equipos como la sustitución, modificación o reforma de los existentes deberá planificarse mediante un proyecto que trate de manera conjunta todas las partes del edificio y de la parcela que resulten afectadas, teniendo en

cuenta tanto las instalaciones y equipos existentes como los previstas. Dicho proyecto respetará las directrices que los servicios técnicos municipales establezcan al respecto y requerirá, previo a su presentación, la aprobación de la Comunidad de propietarios del edificio.

5. En el caso de edificaciones y espacios protegidos, se estará además a las condiciones establecidas en su norma de protección.

Artículo 5.88.- (antes Artículo 5.105.-) Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

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

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 5.89.- (antes Artículo 5.103.-) Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios interiores, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá, sin embargo, 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., entendiendo por patios comunes los patios de luces o ventilación que presten luces y vistas a más de un propietario.

   Los sistemas de extracción de humos procedentes de la elaboración de alimentos deberán verter a la cubierta del edificio mediante chimenea. La altura de la chimenea deberá sobrepasar al menos en tres metros (3 m) la altura de toda edificación situada en un círculo de veinte metros (20 m) de radio, con centro en el punto de vertido de la chimenea.

   Para ello, en los edificios de nueva planta que cuenten con bajos comerciales se podrán ejecutar patinillos para extracción de humos de 1000x1000 mm.

2. 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.

   En cualquier caso, las chimeneas destinadas a evacuar humos y gases calientes deberán separarse una distancia mínima de cinco centímetros (5 cm) de las paredes de las dependencias vecinas, o, en su caso, deberán ir provistas de aislante térmico suficiente que garantice su aislamiento térmico en relación con la pared sobre la que se apoye.

Como excepción, se permitirá la extracción a fachada si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

a) No se utilizan combustibles no limpios (leña, carbón, pellets, etc.) .
b) La potencia total de los elementos destinados a la elaboración de alimentos no supera los 40 kW.
c) El local no dispone de patinillo de instalación de extracción de humos a cubierta.
d) El punto de vertido se produce a una altura no inferior a 3 metros desde el nivel de la acera y teniendo la precaución de orientar las lamas de la rejilla exterior de manera que no se moleste a las personas que circulen por la acera.

El vertido de humo a fachada siempre exige la utilización de algún tipo de filtro que impida la transferencia de grasas, partículas y olores a la vía pública. Con el fin de garantizar la continuidad en el grado de eficacia del sistema de depuración de humos éste deberá limpiarse y renovarse periódicamente, suscribiendo a tal efecto el correspondiente contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

3. Si, en cumplimiento de lo dispuesto en el planeamiento, como consecuencia de la edificación de inmuebles colindantes, de forma sobrevenida la chimenea no alcanza la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar la altura resultante de aplicar lo indicado en el artículo anterior.

   Si la chimenea tiene la altura reglamentaria, pero resulta insuficiente respecto a algún edificio de carácter singular, o cuya altura sea consecuencia de sistemas de compensación de volúmenes que se construyan posteriormente, el titular de la actividad no vendrá obligado a realizar obra alguna, pero sí a permitir que se realicen las modificaciones oportunas a costa de la propiedad del edificio respecto al cual resulte deficitaria la altura de la chimenea.

4. 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.

Artículo 5.90.- Dispositivos de vertido de aire a fachada.

1. El vertido de aire viciado se realizará a espacios libres y nunca a patios interiores y tampoco a patios manzana cuando puedan producirse molestias.

2. En las fachadas de los edificios, el punto de vertido se ubicará a una altura no inferior a 3 metros desde el nivel de la acera y teniendo la precaución de orientar las lamas de la rejilla exterior de manera que no se moleste a las personas que circulen por la acera.

Artículo 5.91.- (antes Artículo 5.107).- Transmisión de ruido.

En esta materia, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal correspondiente y en la normativa sectorial de aplicación, así como a las siguientes disposiciones:

a) No se permitirá la instalación de actividades en locales de edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial, cuando por la instalación, funcionamiento o uso de máquinas, con o sin motor, aparatos de ambientación musical o implantación de usos, se alcance

un nivel de emisión sonora superior a 90 dBA, medidos en relación con el nivel acústico alcanzado por la totalidad de las máquinas.

b) Los locales que dispongan de amenización deberán disponer de un limitador que garantice que el nivel sonoro alcanzado por el equipo de amenización no supera los 70 dBA.

c) En edificios de nueva planta, el aislamiento acústico mínimo del forjado divisor de los bajos comerciales con el uso residencial será de 55 dBA.

Artículo 5.92.- Transmisión de calor.

1. Aquellas actividades cuyas instalaciones generen o radien calor deberán disponer del aislamiento térmico necesario para garantizar que los cerramientos de los locales o viviendas colindantes no sufran un incremento de temperatura superior a tres grados centígrados (3ºC) sobre la existente, con el generador parado.

2. La transmisión de calor que originen las instalaciones de aire acondicionado no podrá en ningún caso elevar la temperatura en el interior de los locales o viviendas próximas en más de tres grados centígrados (3ºC), medidos a 1'10 metros de distancia de la ventana más afectada por la instalación, estando aquella abierta.

Artículo 5.93.- (antes Artículo 5.109.-) Deslumbramiento.

No se permitirán dispositivos ni instalaciones que produzcan reflejos molestos a los edificios del entorno ni deslumbramiento, directo o reflejado, sobre el espacio público, bien sea por causa de la colocación de dispositivos de captación solar, vidrios tipo espejo, planchas metálicas o revestimientos brillantes de cualquier tipo, fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.94.- Carga térmica

No se considerarán compatibles en edificios de uso residencial aquellas actividades que tengan una carga térmica media ponderada superior a las doscientas megacalorías por metro cuadrado (200 Mcal/m2.)

Sección Sexta: Dotación de servicios higiénicos

Artículo 5.95.- Servicios higiénicos de uso público.

1. A los efectos de aplicación de las presentes normas, tendrán la consideración de servicios higiénicos de uso público (aseos públicos) únicamente los exigidos para servicio de los clientes o visitantes por la normativa sectorial propia de la actividad, sea municipal o supramunicipal. Las demás unidades de servicio higiénico que se dispongan o deban disponerse tendrán la consideración de servicios higiénicos de uso privado (aseos privados).

2. La superficie que servirá como parámetro para deducir el número de aseos y elementos sanitarios de uso público será la superficie útil para el público, atendiendo a la actividad concreta que se desarrolle, descontando los elementos de uso restringido (almacén, cocina, servicios de uso privado, barra, etc).

3. Salvo disposición expresa al efecto, la dotación de servicios higiénicos de uso público podrá computar a los efectos de la dotación exigida por la normativa aplicable en materia de seguridad e higiene en el trabajo, o normativa sectorial que corresponda, en materia de servicios higiénicos de uso privado.

Artículo 5.96.- (antes Artículo 5.124.-) Aseos en locales de comercio.

1. En defecto de normativa sectorial aplicable, Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de uso público:

   a) Hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie de uso público, se requerirá, como mínimo, un retrete y un lavabo.
   b) Por cada 100 personas adicionales de aforo o fracción los aseos se separarán por sexos y, en cada uno de ellos, se dispondrá la dotación mínima establecida en el apartado anterior más un retrete adicional, debiendo en este caso compartimentarse los retretes. La dotación de lavabos será, como mínimo, la mitad de la dotación de inodoros dispuesta.

2. 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. 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.

3. En defecto de criterios de flexibilidad establecidos por la normativa sectorial en materia de accesibilidad en la edificación, se asumen los criterios siguientes:

   a) Establecimientos para actividades profesionales:

      En los establecimientos para actividades profesionales tales como despachos de abogados, oficinas técnicas, notarías, consultas de médicos, dentistas, centros docentes, academias, etc., los despachos se consideran zona de uso privado. El resto de las zonas se considerarán uso público o privado en función de si al establecimiento o a la zona en cuestión tiene acceso o no el público.

      A estos efectos se considera que en los establecimientos de pequeña entidad (esto es, de superficie útil no superior a 100 m2 y de ocupación no superior a 10 personas) en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado, todas sus zonas son de uso privado y pueden asimilarse, en el caso de que no lo sean, al uso Administrativo. No obstante, ello no implicará que puedan ser no accesibles por no considerarse de uso público, sino que las condiciones de accesibilidad aplicables a estos espacios y a sus elementos serán las propias de un uso privado, es decir, las relacionadas con un entorno conocido por el usuario.

   b) Centros de trabajo pequeños y con pocos trabajadores.

      En centros de trabajo muy pequeños y con pocos trabajadores (esto es, cuando la superficie útil de la zona de uso exclusivo de los trabajadores del centro de trabajo no exceda de 100 m2 y el número de trabajadores no exceda de 10, calculado conforme dicta el DB-SI3 para la

ocupación de las zonas de uso privado) podrá considerarse que el aseo del centro de trabajo, exigido por el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, podrá no ser accesible, siempre que sea de uso exclusivo por los trabajadores.

Artículo 5.97.- (antes Artículo 5.125.-) Aseos en usos hoteleros y análogos.

1. Sin menoscabo de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, todos los establecimientos y complejos de alojamiento turístico dispondrán de un retrete y un lavabo de uso público, independiente para cada sexo y vinculado a las zonas de uso común, 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.

2. En defecto de normativa sectorial aplicable, la dotación de servicios higiénicos de uso público exigible a los establecimientos de uso terciario comunitario, residencial comunitario y análogos será la misma.

Artículo 5.98.- (antes Artículo 5.126.-) Aseos en oficinas.

1. En defecto de normativa sectorial aplicable, los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de la oficina, excluyendo archivos, almacenes, cuartos de aseo, cuartos de instalaciones, etc., se dispondrá como mínimo 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 actividades 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.

Artículo 5.99.- Aseos en establecimientos de uso terciario recreativo (Tre).

En la dotación de servicios higiénicos en los establecimientos sujetos a la normativa autonómica en materia de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

CAPITULO QUINTO: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos.

Sección Primera. Disposiciones generales.

Artículo 5.100.- 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.

Artículo 5.101.- (antes Artículo 5.127.-) 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 5.102.- (antes Artículo 5.128.-) 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, y en los espacios no ocupados por la edificación, sobre o bajo rasante.
      b) En la vía pública, sobre rasante, en áreas reservadas para ello.
      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, por debajo de las plantas de usos residenciales, respetando la compatibilidad de usos establecida en las ordenanzas particulares de la 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 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, comunicados con dichos accesos mediante itinerarios accesibles, debiendo garantizarse el acceso cómodo y fácil a los mismos desde la red viaria.

   Este tipo de aparcamientos podrá situarse en entreplantas de la planta baja, si las ordenanzas particulares de la subzona lo permiten, o 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.

Artículo 5.103.- (antes Artículo 5.129.-) 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 en los casos excepcionales que se contemplan en las presentes normas, la dotación de aparcamiento que los particulares deben reservar 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 obligatoria 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:, u otras análogas, que impidan cumplir dicha obligación:

   A) Podrá aplicarse una reducción en la reserva mínima obligatoria:

      a) Cuando, Debido a las condiciones de accesibilidad, determinadas por las características físicas de la red viaria (dimensiones de aceras, carácter peatonal, anchura de viales…), sea imposible o muy dificultoso acceder al interior de la parcela.

      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, 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.

Si se dieran circunstancias de especial dificultad técnica, lo que deberá ser convenientemente justificado, podrá minorarse la dotación obligatoria a la capacidad de un solo nivel. Si la especial dificultad técnica tuviera su razón en la escasa profundidad del nivel freático, para admitir esta reducción se deberá 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 de 4'00 metros, o menor, 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 en diferentes épocas del año.

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 localización alternativa o 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) Podrá admitirse 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.

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 5.104.- (antes Artículo 5.130.-) 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. 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.

3. No computarán como reserva las plazas para bicicletas de carácter individual realizadas por cada propietario para uso propio.

Artículo 5.105.- (antes Artículo 5.131.-) 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 5.106.- (antes Artículo 5.132.-) 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 5.107.- (antes D.A. Primera) 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 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.

Sección Segunda: Dotación mínima de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado

Artículo 5.108.- (antes Artículo 5.133.-) 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 Unifamiliar (Run) se exigirá, al menos, una plaza de aparcamiento para turismo, pudiendo eximirse de la reserva de aparcamiento para bicicletas.

b) 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.

c) En la categoría de Residencial colectivo (Rco) se dispondrá de una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada cinco unidades habitacionales.

d) En la categoría de Residencial comunitario (Rcm) se dispondrá de una plaza de aparcamiento para bicicletas por cada cinco unidades de habitación.

e) 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 5.109.- (antes Artículo 5.134.-) 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 5.110.- (antes Artículo 5.135.-) 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 5.111.- Dotación de aparcamientos en parcelas, edificios y establecimientos destinados a alojamiento comunitario (Tcm).

En la categoría de alojamiento comunitario (Tcm) se dispondrá:

a) En el caso de que, por su composición y distribución, las unidades de alojamiento sean asimilables a viviendas, se dispondrá una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada unidad de alojamiento del tipo vivienda.

b) En el caso de que las unidades privativas de alojamiento no sean asimilables a viviendas, se dispondrá una plaza de aparcamiento para turismos y otra para bicicletas por cada cinco unidades de habitación.

Artículo 5.112.- (antes 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 5.113.- (antes 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 5.114.- (antes 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 5.115.- Excepciones en el cumplimiento de la reserva de aparcamientos en parcelas, edificios y locales de uso terciario.

Excepcionalmente, cuando se den las condiciones de exención o reducción de la reserva de aparcamiento, antes de aplicar éstas se contemplarán las siguientes opciones:

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 5.116.- (antes Artículo 5.139.-) 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: en general, se reservarán en vía pública todas las plazas de aparcamiento para turismo que sea posible habilitar en vía pública, a lo largo de la alineación exterior de la parcela destinada a estos usos, con reserva específica de al menos dos plazas para carga y descarga y ambulancias u otros vehículos asistenciales. En el caso de hospitales y centros sanitarios o asistenciales en manzana exenta, se reservará en la propia parcela, al menos, 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 5.117.- (antes Artículo 5.140.-) 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 5.118.- (antes Artículo 5.141.-) 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 5.119.- (antes Artículo 5.142.-) 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 5.120.- (antes Artículo 5.143.-) 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 5.121.- (antes Artículo 5.144.-) 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 5.122.- (antes Artículo 5.145.-) 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 5.123.- (antes Artículo 5.146.-) 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: Calificación del suelo y subzonas de ordenación en suelo urbano.

Artículo 6.1.- Calificación pormenorizada 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 planeamiento que las ordena, que es la norma específica.
   b) En su defecto, el régimen detallado de usos y aprovechamientos, queda determinado por la ordenación pormenorizada y sus normas de edificación son las que se desarrollan en las ordenanzas particulares establecidas en las presentes normas urbanísticas para cada subzona de calificación.

2. El régimen detallado de usos y aprovechamientos del suelo queda determinado por la ordenación pormenorizada, definida gráficamente en los planos de ordenación, y por la ordenanza particular de la subzona o del suelo dotacional que corresponde a su calificación, según sea el caso.

Artículo 6.2.- Subzonas de ordenación

1. Se define como subzona de ordenación (o subzona) el ámbito físico que, dentro de una zona de ordenación, cuenta con ciertas especificidades urbanísticas que lo distinguen formal o funcionalmente del resto de ámbitos de la misma zona.

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 en suelo de uso dominante dotacional

3. En suelo de uso dominante residencial se distinguen las siguientes subzonas:

   a) En la zona CHP: Conjunto Histórico Protegido, se distinguen las siguientes:

      - Subzona CHP-1: *Ciutat Vella*.
      - Subzona CHP-2: Grao-*Cabanyal.*
      - Subzona CHP-3: *Poblats* y *Pobles del Nord, del* Sud y de *l'Oest.*

   b) En la zona ENS: Ensanche, se distinguen las siguientes:

      - 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.

c) En la zona EDA: Edificación abierta, se distinguen las siguientes:

- Subzona EDA-1. Edificación abierta.
- Subzona EDA-2. Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido.

d) En la zona UFA: Vivienda Unifamiliar, se distinguen las siguientes:

- Subzona UFA-1. Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- 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 de uso dominante dotacional se distinguen las siguientes subzonas de actuaciones singulares:

- 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 la Universidad de Valencia en la Av. de los Naranjos.
- Subzona ASG-8: Jardín del Túria
- Subzona ASG-9: EDAR de Pinedo

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO					
TIPO / USO DOMINANTE	ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN		SUBZONAS DE ORDENACIÓN		ÁREAS
RESIDENCIAL (R)	CHP	Conjuntos Históricos Protegidos	CHP-1	*Ciutat Vella*	
			CHP-2	Grao-Cabañal	
			CHP-3	Poblados y pueblos del norte, del sur y del oeste	
	ENS	Ensanche	ENS-1	Ensanche	
			ENS-2	Ensanche protegido	Ensanche de Colón
					Ensanche de Gran vía
					Área de Ruzafa
					Ensanche de Ruzafa
					Ensanche del Grao
					Ensanche de Quart
					Ensanche de Padre Jofré
					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 entre medianeras	
			UFA-2	Vivienda unifamiliar en hilera	
			UFA-3	Vivienda unifamiliar aislada	
			UFA-4	Vivienda unifamiliar agrupada del 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 planeamiento 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 Túria	
			ASG-9	EDAR de Pinedo	

CAPITULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Sección primera: Definición, ámbito y usos.

Artículo 6.3.- (antes Artículo 6.4.-) Definición y ámbito.

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

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

Artículo 6.4.- (antes Artículo 6.6.-) Usos.

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios,
- Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona;
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2)
- Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre).

b) Productivos (I):

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

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Mercados de abastos,
- Mataderos,
- Cementerios (Dce),
- Defensa y fuerzas de seguridad, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento,
- Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

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

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

Artículo 6.5.- (antes Artículo 6.8.-) Planeamiento de desarrollo.

1. 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.

2. Los objetivos de dichos Planes serán los siguientes:

   a) Revitalización y mantenimiento de los núcleos tradicionales.

   b) Protección del patrimonio edificado, así como de los elementos urbanos más importantes y singulares, con formación y, si procede, revisión de catálogos, niveles y tipos de protección.

   c) Incorporación y modificación de equipamientos.

   d) Análisis y propuestas de ordenación viaria y aparcamientos para residentes.

3. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo señalados por el Plan en estas subzonas, y con carácter transitorio hasta la aprobación de sus respectivos Planes Especiales, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se señalan en los artículos siguientes. Estas condiciones son las que se exigen en las áreas de estas subzonas no incluidas en los ámbitos de planeamiento de desarrollo, salvo lo dispuesto específicamente para la subzona CHP-3.

Sección segunda: Subzonas

Artículo 6.6.- (antes Artículo 6.5.-) Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

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. Grao-*Cabanyal*. 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. *Poblats* y *Pobles del Nord, del Sud* y *de l'Oest*. Corresponde al ámbito de los antiguos poblados que fueron anexionados a la ciudad de Valencia en el siglo XIX, incluido el de sus núcleos históricos tradicionales, sujetos éstos últimos a protección cultural, así como el de algunos pequeños conjuntos dispersos existentes, cuya tipología edificatoria responde a la ordenanza de la subzona.

Sección tercera: Subzona CHP-1. *Ciutat Vella*

Artículo 6.7.- (antiguo Artículo 6.7.-) Condiciones específicas en 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 bien, en su caso, los instrumentos de ordenación que los modifiquen o sustituyan.

Sección cuarta: Subzona CHP-2. Grao-*Cabanyal*

Artículo 6.8.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-2: Grao-*Cabanyal*

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.

Sección quinta: Subzona CHP-3. *Poblats* y *Pobles del Nord, del Sud* y *de l'Oest*

Artículo 6.9.- Condiciones específicas de la Subzona CHP-3: *Poblats* y *Pobles del Nord,* del *Sud* y de *l'Oest.*

1. En los ámbitos de la subzona CHP-3 ya desarrollados rigen los planes aprobados para su ordenación.

2. 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.

3. En el resto de esta subzona rigen las determinaciones que se desarrollan en los artículos siguientes.

Artículo 6.10.- (antes Artículo 6.6.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

   - Comercial secundario (Tco.1c)
   - Gran superficie comercial (Tco.2)
   - Parque comercial (Tco.3)
   - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2)
   - Alojamiento rural (Tho.4b)
   - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas.
   - Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
   - Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.

b) Productivos (I):

- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
- Uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2)
- Uso logístico (Ilg)

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a usos de:

- Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales.
- Hospitales (Dsa.3)
- Funerario (Dce)
- Penitenciario (Dpe)
- Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5).

d) Otros usos (U):

- Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.3).
- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).
- Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
- Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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.

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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

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

- Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- Se permiten al aire libre, sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

f) Rco.- Uso Residencial colectivo.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Es el uso que debe resultar dominante en la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

h) 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 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.

i) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

j) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

k) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto, pero en ningún caso en plantas de sótano.

m) Tre.- Uso recreativo.
Las categorías no prohibidas expresamente se admiten en planta baja y planta semisótano, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

El uso de hostelería y de restauración (Tre.2) podrá admitirse 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

n) D.- Servicios comunitarios.
Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del) se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

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 residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.11.- (antes Artículo 6.9.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas generales al respecto.

g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) 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.

b) 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.

c) 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:

1º) 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.
2º) 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.
3º) 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 6.12.- (antes Artículo 6.10.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo 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. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo en tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, el número de plantas estará en función de las características del entorno, ajustándose al número de plantas modal de las tipologías tradicionales preexistentes, sin rebasar las máximas autorizadas. A estos efectos se estará al cuadro siguiente:

Ámbito de planeamiento de desarrollo	núm. de plantas		sobreelevaciones sobre núm. modal
	modal	máximo	
Casas de Bárcena	2	2	0

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:

- La cumbrera no podrá situarse a más de 4'00 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

- Los faldones se realizarán en planos continuos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 60%.
- Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, y se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación para las construcciones por encima de la cubierta inclinada del edificio.
- En el caso de que la cubierta inclinada cubra toda o parte de la última planta, Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán cubrir toda la línea de fachada y llegar, sin interrupción, desde ésta hasta la cumbrera, sin ningún hueco en su ejecución.

b) Desvanes. Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior y una vez resueltas las necesidades de espacio requeridas por las instalaciones del edificio, se permitirá la ubicación en el desván de piezas de la vivienda situada en la última planta, con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales y, además, las siguientes:

- El acceso a las piezas del desván vinculadas a las viviendas situadas en la última planta se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas, a las que se accederá desde la última planta del edificio o inferiores.
- Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse con la superficie requerida para ventilación e iluminación natural de la totalidad de las piezas habitables servidas, incluidas las del desván.

c) Cajas de escalera, casetas de ascensores, cuartos de instalaciones y otras construcciones, vinculadas o no al uso, mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, con una altura máxima de 4'00 metros sobre la altura de cornisa del edificio, y retranqueados no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior , según se establece en las ordenanzas generales de la edificación.

d) 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 retiro desde los planos de fachada.

e) Instalaciones, de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación.

6. No se permite la construcción de semisótanos.

7. Planta baja.

   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.
   b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en 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.
   d) 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. 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.

9. Los cuerpos salientes sólo podrán situarse en planta segunda y superiores.

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

11. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. 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 6.13.- (antes Artículo 6.11.-) Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 6.14.- (antes Artículo 6.12.-) Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

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

3. 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 plano del cerramiento que los soporte, 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 6.15.- (antes Artículo 6.13.-) Dotación de aparcamientos.

1. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo de estas subzonas, en tanto no se aprueben los Planes Especiales que la determinarán, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

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

CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche.

Sección primera: Definición, ámbito, y usos.

Artículo 6.16.- (antes Artículo 6.15.-) Ámbito.

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

Artículo 6.17.- (antes Artículo 6.17.-) Usos

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

   - Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
   - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
   - Campamentos (Tho.2).
   - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre).

   b) Productivos (I):

   - Ind.2, Ind.3

   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

   - mercados de abastos,
   - mataderos,
   - cementerios (Dce),
   - Defensa y fuerzas de seguridad, salvo que estén expresamente recogidos por el Plan.
   - Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

   d) Otros usos (U):

   - Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2), si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
   - Alm.3.

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

Sección segunda: Subzonas.

Artículo 6.18.- (antes Artículo 6.16.-) 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 los planos de ordenación.

   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) "Ensanche de Colón". Comprende el ensanche de Valencia incluido en el ámbito del área central del Conjunto histórico de Valencia que se encuentra delimitado por las calles: Gran vía Germanías, calle Alicante, delimitación del recinto amurallado del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de las calles Játiva y Colón incluidas en dicho recinto, 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.

   b) "Ensanche de Gran Vía". Comprende el ensanche de Valencia que se extiende entre las calles: avenida de Peris y Valero, avenida del Reino de Valencia, delimitación del área central del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de la Gran Vía del Marqués del Turia, y avenida de Jacinto Benavente

   c) "Área de Ruzafa". Corresponde al núcleo primitivo de Ruzafa, declarado bien de relevancia local con la categoría de núcleo histórico tradicional. Se encuentra delimitado por las calles: calle del Pintor Salvador Abril, calle del Maestro José Serrano, calle del Doctor Sumsi, calle de Pedro III el Grande, calle de Luis de Santángel, calle de Matías Perelló, calle del Pintor Salvador Abril, avenida de Peris y Valero, calle del Cabo Jubí, calle de Los Centelles, calle de Cádiz, calle de Denia, calle de Sueca, delimitación del área central del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de la Gran Vía de las Germanías, y avenida del Reino de Valencia.

d) "Ensanche de Ruzafa". Comprende el ensanche de Valencia que se extiende entre las calles: calle de Filipinas, calle de Gibraltar, delimitación del área central del Conjunto histórico de Valencia que sigue las traseras de las parcelas de la Gran Vía de las Germanías, avenida del Reino de Valencia, y avenida de Peris y Valero, excluyendo el ámbito del área de Ruzafa.

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.

Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona ENS-1. Ensanche

Artículo 6.19.- (antes Artículo 6.17.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:
- Gran superficie comercial (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
- Parque comercial (Tco.3).
- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
- Alojamiento rural (Tho.4b)
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas.
- Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
- Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.

b) Usos productivos (I):
- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)
- Uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2)
- Uso logístico (llg)

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a usos de:
- Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales.
- Servicios funerarios (Dce), salvo tanatorios sin servicio de cremación.
- Penitenciario (Dpe)
- Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de correos o telecomunicaciones (Din.5).

d) Otros usos (U):
   - Almacén no compatible con la vivienda (Alm.3).
   - Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
   - Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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.

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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
   Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

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

   - Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
   - Se permiten al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre

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

f) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
   Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Rco.- Uso Residencial colectivo.
   Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

h) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
   Es el uso dominante de la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

i) 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.

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 esta planta.

j) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

k) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

m) 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.

Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título X: Régimen de los usos.

n) Tre.- Uso recreativo.
Las categorías no prohibidas expresamente se admiten en planta baja y planta semisótano, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

El uso de hostelería y de restauración (Tre.2) podrá admitirse 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

o) D.- Servicios comunitarios.

- Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
- Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.

- El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) 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 residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.20.- (antes Artículo 6.18.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 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 vigentes. 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 6.21.- (antes Artículo 6.19.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

$$Hc = 4{,}80 + 3{,}30\ Np.$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	8,10
3	11’40
4	14’70
5	18’00
6	21’30
7	24’60
8	27’90
9	31’20

2. Únicamente se permiten entreplantas y altillos en planta baja, separados al menos tres metros del paramento interior de las fachadas que den a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, con una ocupación máxima del 25% de la superficie del local inferior, desde el que se accederá a ellos y al que estarán adscritos. La superficie construida de entreplantas y altillos computará superficie construida y edificabilidad como se establece en las presentes normas para cualquier otra planta.

3. Enrase de cornisas.

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 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 vigentes para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros.

4. Tolerancia de alturas.

   a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 4 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 vigentes en la zona.

   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 los planos de ordenación vigentes, siempre y cuando no fuere de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en relación con el enrase de cornisas.

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

   a) Se autoriza la construcción de áticos, excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja), cumpliendo las condiciones establecidas para ello en el título V: Ordenanzas generales de la edificación.

      Cuando en aplicación del apartado anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

   b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con las condiciones establecidas en el Título V: 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.

      - Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no superior al 60%.

      - 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 de éstos 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;

      - los faldones de la cubierta inclinada 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, y cubrirán la fachada de la edificación en la alineación exterior en toda su longitud.

      - En el caso de realizarse cubiertas inclinadas sobre los áticos generando un desván, éste podrá vincularse al propio ático o destinarse a instalaciones generales del edificio. Podrá admitirse que el desván 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, bien sea del ático o del propio edificio.

c) Se permiten Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones vinculadas al uso, mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, cumpliendo las condiciones exigidas en el Título V: Ordenanzas generales de la edificación y situadas a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

d) Se permiten los antepechos y elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas que se encuentren permitidos por las ordenanzas generales de la edificación. A estos elementos no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

e) Se permite la construcción de 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. En ningún caso podrán disponerse piscinas, instalaciones deportivas, tendederos o cualquier otra instalación o elemento construido sobre la cubierta del ático, o sobre la cubierta de cualquier otra construcción por encima de la altura de cornisa del edificio, fuera de las expresamente permitidas en las Ordenanzas generales de la edificación.

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. 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 3’70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4’80 metros en edificios de uso dominante residencial.
   b) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

10. 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 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 9’00 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta 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 25 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) Las cubiertas planas.
b) Los faldones de cubiertas inclinadas.
c) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2'20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
d) Las barandillas, pretiles y antepechos de protección.
e) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se previese un tratamiento ajardinado.
f) Los conductos de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente.
g) Piscinas e instalaciones deportivas de titularidad o uso comunitario –no individuales-, cumpliendo las condiciones funcionales establecidas para ello en las ordenanzas de esta subzona y en las ordenanzas generales de la edificación para las piscinas localizadas en cubierta.

11. No se permitirá la ejecución de casetones de escalera o ascensor, cuartos de instalaciones, áticos o cualquier otra construcción sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Cambios de alturas.

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

    a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en 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 6.22.- (antes Artículo 6.20.-) 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.

Artículo 6.23.- (antes Artículo 6.19, apartado 16.-) Estudios de detalle en la subzona ENS-1.

1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el 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.

Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona ENS-2. Ensanche protegido.

Artículo 6.24.- Ordenanzas de aplicación en la subzona ENS-2.

1. En el ámbito del "Ensanche de Colón", 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 los ámbitos de "Ensanche de Gran Vía", "Área de Ruzafa" y "Ensanche de Ruzafa", 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 la parte del ámbito del "Ensanche del Grao" que se encuentra ordenado por el 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, rigen las determinaciones de éste, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

4. En el resto de la subzona ENS-2, se estará a las condiciones generales y específicas aplicables a la calificación que corresponda, según se establece en la serie C de los planos de ordenación.

Artículo 6.25.- (antes Artículo 6.21.-) Condiciones específicas de la subzona ENS-2 Ensanche Protegido.

1. Fuera de los ámbitos ordenados por planeamiento de desarrollo, las parcelas calificadas como ENS-2 en la Serie C de los planos de ordenación se encuentran sujetas al régimen de usos y a las condiciones de parcela, volumen y forma, estética y funcionalidad establecidas en general para la subzona ENS-1, 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 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 adicionales para ventilación de la última planta, incluso de los desvanes, sobre los huecos en fachada de las plantas inferiores, siempre que éstos se sitúen inmediatamente sobre éstos, 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.

   d) No se permite la apertura de huecos de iluminación y ventilación en cubierta.

   e) Los edificios de uso exclusivo aparcamiento se admitirán únicamente en parcelas o edificios no protegidos, la composición de las fachadas visibles desde la vía pública responderá a las condiciones estéticas del entorno construido y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

2. 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.
- 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.

3. 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.

4. 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 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.

5. 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.

6. En la composición de las fachadas visibles desde la vía pública primarán los huecos de tipología vertical, y en los alzados se incluirán, en la medida de lo posible, 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.

7. 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.

8. En las fachadas situadas en la alineación exterior 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 o detrás de los capialzados decorativos.

9. 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.

Artículo 6.26.- (antes Artículo 6.21.3) Planeamiento de desarrollo en la subzona ENS-2.

1. Todas las determinaciones establecidas para esta subzona 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.

2. Si del análisis del Plan Especial se dedujera la necesidad de incorporar o modificar sistemas locales de equipamientos, se redactarán como Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior.

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

Sección quinta: Condiciones específicas de la subzona ENS-3. Ensanche de poblados.

Artículo 6.27.- Condiciones generales e intervenciones admisibles.

1. En esta subzona se estará al régimen de usos y a las condiciones de volumen y forma de los edificios establecidas para la subzona ENS-1, con las particularidades que se expresan en los artículos siguientes.

2. En general, 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 patrones morfológicos y formales de las tipologías tradicionales y se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 6.28.- Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables 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 formarán un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. No obstante, se considerarán edificables todas las parcelas existentes que sean susceptibles de soportar edificación y se encuentren limitadas por suelo público o parcelas cuyas edificaciones no se encuentren en situación de fuera de ordenación o en ruina.

3. 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.

Artículo 6.29.- Condiciones de volumen y forma de la edificación.

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.

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.
    En cualquier caso, podrá aplicarse el régimen de enrase de cornisas y de tolerancia de alturas establecido para la subzona ENS-1.

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. 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 permiten las entreplantas.

5. Sótanos

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

Artículo 6.30.- 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 el entorno próximo.

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.

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.

Artículo 6.31.- Condiciones funcionales de la edificación.

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

Sección sexta: Condiciones específicas de la subzona ENS-4.

Artículo 6.32.- 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 y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación ENS-1.

CAPITULO CUARTO: Zona de Edificación abierta.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 6.33.- (antes Artículo 6.22.-) 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 6.34.- (antes Artículo 6.23.-) Usos.

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas, previo Estudio de Detalle que, además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo siguiente, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en las Ordenanzas generales para estos usos.

b) Productivos (I):

- Ind.2 e Ind.3

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Mercados de abastos,
- Mataderos,
- Cementerios (Dce),
- Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) usos (U):

- 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.
- Almacenes del tipo Alm.3.

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

Artículo 6.35.- (antes Artículo 6.25.-) 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 como 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.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Sección segunda: Subzonas.

Artículo 6.36.- 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, sea aislado o adosado, y donde las alineaciones y volumetría pueden venir definidas geométricamente, en los planos de ordenación de la serie C, o mediante los parámetros de número máximo de alturas 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.

Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona EDA-1.

Artículo 6.37.- (antes Artículo 6.23.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Gran superficie comercial (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
- Parque comercial (Tco.3).
- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2)
- Alojamiento rural (Tho.4b)
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) con aforo superior a 1.500 personas.
- Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
- Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.

b) Usos productivos (I):

- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)

- Uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2)
- Uso logístico (Ilg)

c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales.
- Servicios funerarios (Dce), salvo tanatorios sin servicio de cremación.
- Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Otros usos (U):

- Almacén no compatible con la vivienda (Alm.3).
- Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)
- Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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.

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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

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

- Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
- Se permiten al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre

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

f) Rcm.- Uso Residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Rco.- Uso Residencial colectivo.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

h) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Es el uso dominante de la zona. Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

i) 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.

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.

j) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite sólo en edificio de uso exclusivo.

k) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

m) 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.

Para edificios residenciales terciarizados con anterioridad al Plan General, se estará a lo dispuesto en el Título X: Régimen de los usos.

n) Tre.- Usos recreativos.
Las categorías no prohibidas expresamente se admiten en planta baja y planta semisótano, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

El uso de hostelería y de restauración (Tre.2) podrá admitirse 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

o) D.- Servicios comunitarios.

- Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
- Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
- El uso penitenciario (Dpe) se permite únicamente en edificio de uso exclusivo y conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de usos.
- El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) Todas las categorías de usos terciarios, con las limitaciones establecidas en el Título X de 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 residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.38.- (antes Artículo 6.24.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 m2. No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificados) grafiados en los planos de ordenación de la Serie 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 6.39.- (antes Artículo 6.25.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

$$Hc = 5{,}30 + 3{,}30\ Np$$

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

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
4	15,20
5	18,50
6	21,80
7	25,10
8	28,40
9	31,70
10	35,00
11	38,30
12	41,60
13	44,90
14	48,20
15	51,50
16	54,80
17	58,10
18	61,40
19	64,70
20	68,00

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se podrá exigir 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 respecto de construcciones colindantes cuya fachada coincida con la alineación exterior y que no superen el número máximo de plantas permitido, cualquiera que sea el uso dominante de las mismas.

b) En general, el enrase no podrá implicar 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.

3. Tolerancia de alturas.

a) 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 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 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 los planos de ordenación de la Serie C, siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado anterior.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se permitirán:

a) Cubiertas planas.
b) Los faldones de las cubiertas inclinadas, en los casos y con los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
c) Cuartos de instalaciones y cajas de escalera y ascensor, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas generales para ello.
d) Los elementos de separación entre cubiertas, con una altura máxima de 2’20 metros medidos desde el pavimento. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
e) Las barandillas, pretiles y antepechos de protección.
f) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
g) 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.
h) Piscinas comunitarias –no individuales- 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.
i) Instalaciones centralizadas y particulares que deban disponerse al aire libre, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas generales para ello.

5. En general, no se permiten áticos ni cubiertas inclinadas. No obstante podrán permitirse 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 60%.
   d) 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.
   e) 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.
   f) En cuanto a los desvanes generados bajo cubierta y las construcciones e instalaciones que podrán localizarse sobre las mismas, se estará a lo dispuesto al efecto en las Ordenanzas Generales de la edificación.

6. 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.

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

8. Planta baja.

   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 4'30 metros sobre la cota de referencia ni a más de 5'30 metros si se trata de edificios de uso dominante residencial.
   b) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

9. 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) 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., cumpliendo las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales para ello..
f) Piscinas e instalaciones deportivas al aire libre de titularidad o uso público, con las condiciones establecidas para ello en las ordenanzas generales, si en el espacio interbloques generado fuera 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.

Tampoco se admitirá el uso de aparcamiento sobre la cubierta de las construcciones interbloques.

10. 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 entrantesque 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.

Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona EDA-2.

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 y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación EDA-2.

CAPITULO QUINTO: Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 6.41.- (antes Artículo 6.26.-) Ámbito.

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

Artículo 6.42.- (antes Artículo 6.28.-) Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

   - Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b y Tco.1c).
   - Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
   - Campamentos (Tho.2).
   - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) de aforo superior a 300 personas.

   b) Productivos (I):

   - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).

   c) Servicio comunitario (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

   - Abastecimiento (Dab),
   - Cementerio (Dce),
   - Defensa y fuerzas de seguridad
   - e Infraestructuras (Din)

   d) Otros usos (U):

   - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).
   - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1 y Alm.2, hasta 250 m2 de superficie.

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

Sección segunda: Subzonas.

Artículo 6.43.- (antes Artículo 6.27.-) Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Subzona UFA-1: Vivienda unifamiliar entre medianeras. 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 unifamiliar agrupada del tipo "*Cases de poble*". Corresponde a los conjuntos de viviendas de nueva construcción asimilables al tipo de casa tradicional valenciana, bien sea aisladas, adosadas o agrupadas en conjuntos del tipo 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.

Sección tercera: Condiciones específicas de las subzona UFA-1. Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Artículo 6.44.- (antes Artículo 6.28.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Comercial medio (Tco.1b) y comercial secundario (Tco.1c).
- Gran superficie comercial (Tco.2) y Parque comercial (Tco.3).
- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
- Alojamiento rural (Tho.4b)
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre) de aforo superior a 300 personas.
- Espectáculos y actividades con animales (Tre.5)
- Actividades feriales y parques de atracciones (Tre.6), salvo con carácter provisional.

b) Productivos (I):

- Industria media y pesada (Ind.2 e Ind.3)
- Uso logístico (llg)

c) Servicio comunitario (D):
Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Abastecimiento (Dab), salvo mercados municipales
- Hospitales (Dsa.3)
- Servicios funerarios (Dce)
- Penitenciario (Dpe)
- Infraestructuras (Din).

d) Otros usos (U):

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1 y Alm.2, hasta 250 m2 de superficie.
- Servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) y de recarga de alta potencia (Elc.3)

- Estaciones de almacenamiento de energía y de producción de energía fotovoltaica de alta potencia (Eng.2)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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) Eng.1.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica de baja potencia.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

d) Par.1c y Par.1d- Aparcamientos de uso privado.

- Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
- Se admiten al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. En parcela pública, se permiten sin limitación.

e) Tco.1a.- Comercial básico.

- 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 situación de fuera de ordenación.

f) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

g) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico.
Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

h) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo.

i) Tre.- Uso recreativo.
Sólo podrán ubicarse en planta baja.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

j) D.- Servicios comunitarios.
Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en planta baja o en edificio de uso exclusivo, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos.

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.

Artículo 6.45.- (antes Artículo 6.33.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

   d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

   e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

   f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en 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.

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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 6.46.- (antes Artículo 6.30.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en 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 podrá exigir 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) Que el edificio de referencia para el enrase no supere el número máximo de plantas permitidas.
   b) Que el enrase no implique la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado anterior del presente artículo.

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

   a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas 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 superior al 60%.

   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.

   c) No se admiten áticos.

   d) Se admiten el resto de construcciones e instalaciones permitidas por aplicación de las Ordenanzas Generales de la edificación.

4. Planta baja.

   a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3’50 metros sobre la cota de referencia.

   b) Se permite la construcción de entreplantas, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales.

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 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.

Artículo 6.47.- (antes Artículo 6.31.-) Condiciones funcionales de la edificación.

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

2. 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.

Artículo 6.48.- (antes Artículo 6.34.-) 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 6.49.- (antes Artículo 6.35.-) Régimen pormenorizado de usos.

Se estará al régimen de usos establecido para la subzona UFA-1, con las siguientes particularidades:

a) Se prohíbe el uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2) y el uso industrial compatible con la vivienda (Ind.1)

b) El uso comercial básico (Tco.1a) se admitirá tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.

c) Los usos recreativos (Tre) no expresamente prohibidos se admitirán tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.

d) Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso. El resto de usos de Servicio comunitario (D) que no se encuentren expresamente prohibidos se admitirán tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 6.50.- (antes Artículo 6.36.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.

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

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

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

2. 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 6.51.- (antes Artículo 6.37.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. En general, se estará a Las condiciones de volumen y forma de los edificios, establecidas para la subzona UFA-1.

2. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0'80 m2t/m2s sobre parcela neta.

Artículo 6.52.- (antes Artículo 6.38.-) Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.
b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).
c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Sección quinta: Condiciones específicas de las subzona UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 6.53.- (antes Artículo 6.38bis.-) Régimen pormenorizado de usos.

Se estará al régimen de usos establecido para la subzona UFA-1, con las siguientes particularidades:

a) Se prohíbe el uso artesanal no compatible con la vivienda (Iat.2) y el uso industrial compatible con la vivienda (Ind.1)

b) El uso comercial básico (Tco.1a) se admitirá tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.

c) Los usos recreativos (Tre) se admitirán tan sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, en edificio de uso exclusivo.

d) Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso. El resto de usos de Servicio comunitario (D) que no se encuentren expresamente prohibidos se admitirán tan sólo en edificio de uso exclusivo.

Artículo 6.54.- (antes Artículo 6.39.-) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.

   b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 12 metros.

   c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen 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 6.55.- (antes Artículo 6.40.-) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. En general, se estará a Las condiciones de volumen y forma de los edificios establecidas para la subzona UFA-1.

2. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0'50 m2t/m2s sobre parcela neta.

Artículo 6.56.- (antes Artículo 6.41.-) Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados.
b) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior a la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 6 metros.
c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (400 metros cuadrados).
d) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
e) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Sección sexta: Condiciones específicas de las subzona UFA-4: Vivienda unifamiliar agrupada del tipo *Cases de poble.*

Artículo 6.57.- Régimen detallado de usos.

Se estará a lo establecido para la subzona UFA-1.

Artículo 6.58.- Condiciones de parcela

En general, se estará a lo establecido para la subzona UFA-1, con las siguientes particularidades:

1. Las condiciones de parcela mínima edificable se establecen a los efectos de futuras operaciones de segregación parcelaria. No obstante, se considerarán edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación.

2. Parámetros de emplazamiento:

   a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.

   b) En caso de no indicarse la profundidad edificable en los planos de ordenación, 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 6.59.- 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:

$$Hc = 4'00 + 3'15 \times Np$$

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 cumplirá 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 %.
- El acabado de la cubierta se resolverá con teja cerámica curva, mixta o de tipo alicantino, de color natural.

b) Ningún cuerpo construido ni instalación podrá sobresalir del plano definido por los faldones de cubierta en la alineación exterior, a excepción de:

- Elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, tales como antepechos, barandillas y demás, que deberán ser coherentes en su composición y diseño con los tradicionales del entorno.
- Cajas de escaleras y casetas de ascensores, retranqueados no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y sin sobrepasar la altura de la cumbrera.

Tratándose de faldones interiores de la edificación, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales de la edificación.

c) En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja exceda de la ocupada por la planta alta, la cubierta de la superficie que exceda podrá ser plana y, por encima de ésta, únicamente podrán disponerse los elementos construidos e instalaciones permitidos por las Ordenanzas Generales de la edificación para los terrados o azoteas, con la excepción de excepción de los áticos.

5. En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales de la edificación.

Artículo 6.60.- Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de las fachadas recayentes a vía pública o a espacios libres públicos, la disposición y tamaño de los huecos, los cuerpos y elementos salientes, y el color y materiales de acabado, mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas existentes en su entorno próximo. En cualquier caso, sólo se permitirán los siguientes elementos y cuerpos volados:

   a) Cornisas y aleros, que podrán ser de ladrillo macizo, madera, piedra natural u hormigón.
   b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos, que podrán sobresalir de la alineación exterior o de fachada un máximo de 10 centímetros.
   c) Balcones, salvo en la planta primera del edificio, donde se podrán permitir balconadas que alcancen a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de la losa no podrá exceder de los 20 centímetros.

2. Materiales, carpinterías, cerrajería:

   a) En las fachadas se emplearán revestimientos continuos tomando como referencia, en cuanto a la textura y el color, los inmuebles tradicionales existentes en el entorno, especialmente si se encuentran protegidos. Los acabados de ladrillo visto o cerámico podrán permitirse en el contexto del lenguaje de fachada utilizado, de forma puntual y como elementos decorativos.
   b) Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán preferentemente de madera, tanto en su color natural como teñidas o esmaltadas atendiendo a la gama cromática de los edificios tradicionales existentes en el entorno. En otro caso, se tomarán como referencia formal los tipos tradicionales, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las carpinterías con acabados de brillo metálico y las soluciones con persiana enrollable, salvo que se trate de persianas exteriores de láminas tipo alicantino, sin guías laterales.
   c) La carpintería de las puertas de garaje deberá resultar coherente con la del resto de la fachada.
   d) El diseño de las barandillas, rejas y vallados responderá preferentemente a las soluciones tradicionales utilizadas en el entorno para edificaciones del mismo tipo, especialmente si se encuentran protegidas. Se prohíben las soluciones acristaladas o de plancha metálica opaca o perforada.

Artículo 6.61.- Referencias estéticas.

1. Tanto en los proyectos de nueva construcción como en la rehabilitación integral de edificios existentes se recomienda seguir los referentes estéticos de las edificaciones tradicionales del entorno que respondan al tipo del que se pretende construir, al menos en lo que se refiere a los elementos siguientes:

- 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 único color o destacando los recercos e impostas decorativas del fondo. Principalmente colores tierra, óxidos metálicos y blancos, integrados en la tonalidad cromática del conjunto.

Apartarse de estos referentes requerirá una justificación adecuada, garantizando que la propuesta reviste interés arquitectónico relevante y no afecta negativamente a la escena urbana.

2. En general, todas las instalaciones, artefactos y cableados que deban disponerse en fachada contarán con dispositivos y medidas de ocultación o mimetización que las hagan imperceptibles a la vista o garanticen que no se produce un impacto negativo en la escena urbana. Como excepción, los canalones de evacuación de aguas pluviales procedentes de las cubiertas inclinadas podrán quedar visibles siempre que sean de fundición, cobre, chapa metálica o un material de aspecto similar, ajustado a los tipos tradicionales.

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 fachada, incluida la planta baja, respecto de la alineación exterior, ni aun tratándose del acceso a los locales de aparcamiento.

Sección séptima: Condiciones específicas de las subzona UFA-5.

Artículo 6.62.- 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 y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación UFA-1.

CAPITULO SEXTO: Zona de terciario.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 6.63.- (antes Artículo 6.42.-) Ámbito.

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B Calificación del suelo, y, en su caso, en el Plano C.

Artículo 6.64.- (antes Artículo 6.44.-) Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Terciarios:

      - Campamentos (Tho.2).

   b) Productivos (I):

      - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3)

   c) Servicios comunitarios (D):
   Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

      - Cementerio (Dce),
      - Defensa y Fuerzas de Seguridad
      - Infraestructuras (Din), excepto Din.5 y Din.6.

   d) Otros usos (U):

      - Almacenes Alm.3b, salvo lo dispuesto para TER-5.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.

Sección segunda: Subzonas.

Artículo 6.65.- (antes Artículo 6.43.-) 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.

Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona TER-1. Feria de Muestras.

Artículo 6.66.- (antes Artículo 6.45.-) Condiciones específicas de la subzona TER-1. Feria de Muestras.

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 de Feria Valencia, aprobado por resolución del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de noviembre de 2002, o bien, en su caso, las de los instrumentos de ordenación que lo modifiquen o sustituyan.

Sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona TER-2. Terciario de media densidad.

Artículo 6.67.- (antes Artículo 6.44. + artículo 6.47.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Residenciales (R) en cualquiera de sus tipos.

   b) Terciarios:

      - Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
      - Alojamiento rural (Tho.4b)

   c) Usos productivos (I):

      - Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)

   e) Servicios comunitarios (D).

      Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

      - Servicios funerarios (Dce), excepto tanatorios con o sin servicios de cremación.
      - Infraestructuras (Din), excepto servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5) y estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

   f) Otros usos (U):

      - Almacenes no compatibles con la vivienda del tipo Alm.3b.
      - Servicios de recarga eléctrica de alta potencia (Elc.3)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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.3a.- 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 residenciales.

d) Eng.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

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

- Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

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

- Podrán ubicarse tan sólo en parcelas y edificios de uso exclusivo o de uso mixto situados fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.
- En edificios de uso mixto, únicamente se admiten en planta baja e inferiores a la baja.

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.

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.- Gran superficie comercial.
Se admite en edificio de uso exclusivo.

i) Tco.3.- Parque comercial.
Se admite en edificio de uso exclusivo.

j) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

k) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

l) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

m) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto pero, en ningún caso en plantas de sótano.

n) Tre.- Uso recreativo.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto y, en este último caso, sólo 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

o) D.- Servicios comunitarios.

- Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

- Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
- El uso penitenciario (Dpe) se permite únicamente en edificio de uso exclusivo y conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de usos.
- El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

p) 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 6.68.- (antes Artículo 6.47.-) Condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios.

1. 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.

2. Parámetros de emplazamiento.

   Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.

3. 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.

4. 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 6.69.- 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 quinta: Condiciones específicas de la subzona TER-3. Enclave terciario.

Artículo 6.70.- (antes Artículo 6.48.-) Condiciones específicas de la subzona TER-3. Enclave terciario.

1. Se estará al régimen de usos establecido para la subzona TER-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 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. No obstante, 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 en 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 el los planos de ordenación de la serie C del PGOU, debiéndose realizar algún tipo de cierre sobre ellos.

Sección sexta: Condiciones específicas de la subzona TER-4. Terciario de baja densidad.

Artículo 6.71.- (antes Artículo 6.44. + 6.49.1.-) Régimen pormenorizado de Usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial Plurifamiliar (Rpf), Residencial colectivo (Rco) y Residencial Unifamiliar (Run).

b) Terciarios:

- Edificios y locales comerciales no compatibles con la vivienda (Tco.2 y Tco.3).
- Campamentos, campings y áreas de caravanas (Tho.2).
- Alojamiento rural (Tho.4b)

c) Usos productivos (I):

- Almacenes (Alm.3)
- Industria media (Ind.2) y pesada (Ind.3)

d) Servicios comunitarios (D). Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Servicios funerarios (Dce),
- Infraestructuras (Din), excepto servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5) y estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

e) Otros usos (U):

- Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.3b)
- Aparcamientos (Par.2)
- Servicios de recarga eléctrica de alta potencia (Elc.3)

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.2.- 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) 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 residenciales.

c) Eng.- Estaciones de producción de energía fotovoltaica y almacenes de energía eléctrica.
Los captadores solares sólo se admitirán sobre las cubiertas de los edificios, no sobre superficie libre de parcela, y se cumplirán las demás condiciones establecidas en las presentes normas para la implantación de este tipo de usos.

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

- Se admitirán tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c), con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

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.

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.

f) Tcm.- Alojamiento comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto.

g) Tho.1.- Establecimientos hoteleros.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

h) Tho.3.- Viviendas y apartamentos de uso turístico. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las normas reguladoras de la implantación de este tipo de usos.

i) Tof.2.- Locales de oficina.
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y en edificio de uso mixto, pero en ningún caso en plantas de sótano.

j) Tre.- Uso recreativo.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto y, en este último caso sólo 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.

Para la celebración de fiestas populares y actividades ocasionales (Tre.7) en espacios y edificios públicos se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica.

k) D.- Servicios comunitarios.

- Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
- Los establecimientos sanitarios de atención hospitalaria (Dsa.3) sólo se permiten en edificio de uso exclusivo.
- El uso penitenciario (Dpe) se permite únicamente en edificio de uso exclusivo y conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de usos.
- El resto de servicios comunitarios que no se encuentren expresamente prohibidos se admiten en semisótano y plantas superiores, con las limitaciones establecidas en el Título X: Régimen de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

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.

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 6.72.- (antes Artículo 6.49.-) Condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios.

1. 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.

2. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.

3. 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.

4. 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.

Sección séptima: Condiciones específicas de la subzona TER-5. Enclave terciario mixto.

Artículo 6.73.- (antes Artículo 6.51.-) Planeamiento de desarrollo en la subzona TER-5. Enclave terciario mixto.

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 6.74.- Régimen pormenorizado de usos.

Se estará al régimen de usos de la subzona TER-4. No obstante, 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 previstos en el artículo anterior.

Artículo 6.75.- (antes Artículo 6.50.-) Condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios.

1. 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.

2. 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.

Sección octava: Condiciones específicas de la zubzona TER-6.

Artículo 6.76.- Subzona TER-6. Terciario en áreas de planeamiento asumido. Condiciones específicas.

En esta subzona rigen las determinaciones del instrumento de ordenación que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo en cada ámbito de desarrollo y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación TER-2.

CAPITULO SÉPTIMO: Zona de industrias y almacenes.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 6.77.- (antes Artículo 6.52.-) Ámbito.

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo, y, en su caso, en el Plano C.

Artículo 6.78.- (antes Artículo 6.54.-) Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) Residenciales (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

   b) Terciarios:

      - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
      - Alojamiento turístico (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),
      - Defensa y fuerzas de seguridad
      - Educativo (Ded),
      - y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4.

   d) Aparcamientos:

      - En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

Sección segunda: Subzonas.

Artículo 6.79.- (antes Artículo 6.53.-) 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 destinadas mayormente a actividades de tipo tecnológico (TIC) o logístico o a la industria media y pesada.

c) Subzona IND-3. Industrial en áreas de planeamiento asumido. Corresponde a aquellas zonas industriales cuyo régimen de aprovechamiento y uso del suelo difiere del establecido para el resto de subzonas por estas normas por haberlo establecido así un plan modificativo del planeamiento general.

Sección tercera: Condiciones específicas de la subzona IND-1. Enclaves industriales.

Artículo 6.80.- (antes Artículo 6.54.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residenciales (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria y parcela.

b) Terciarios:

- Gran superficie comercial (Tco.2) y Parque comercial (Tco.3).
- Alojamiento comunitario (Tcm)
- Alojamiento turístico (Tho), salvo el hotelero (Tho.1).
- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre), salvo que se trate de actividades hosteleras y de restauración (Tre.3)

c) Productivos (I):

- Edificios, locales e instalaciones de industria pesada (Ind.3)

d) Servicios comunitarios (D): Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:

- Cementerios (Dce), salvo tanatorios con o sin servicios de cremación.
- Educativo (Ded),
- Abastecimiento (Dab).
- Infraestructuras de captación y depuración de agua para uso domiciliario (Din.1), estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3), tratamiento de residuos sólidos (Din.4) y Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7)

e) Otros usos (U):

- Almacenes no compatibles con la vivienda (Alm.3b)
- Aparcamientos en edificio de uso exclusivo (Par.1d).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

   a) Alm.1. y Alm.2- Trasteros y Almacenes compatibles con la vivienda.
   Se admiten en cualquier situación.

   b) Alm.3a.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.
   Se admiten en cualquier situación.

   c) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
   Se admiten en cualquier situación.

   d) Ind.2.- Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.
   Se admiten en cualquier situación.

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

   - Se admitirá tan sólo en parcelas o edificios no protegidos.
   - Se permiten con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

   f) 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.

   g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
   Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificios de uso mixto. En este último caso sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

   h) 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.

   i) D.- Servicios comunitarios.
   Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

   El resto de usos de servicio comunitario que no se encuentren expresamente prohibidos 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 siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 6.81.- (antes Artículo 6.55.-) Condiciones de la parcela y la edificación.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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 cuarta: Condiciones específicas de la subzona IND-2. Polígonos industriales.

Artículo 6.82.- (antes Artículo 6.54.-) Régimen pormenorizado de usos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residenciales (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria y parcela.

b) Terciarios:

- Gran superficie comercial (Tco.2) y Parque comercial (Tco.3).
- Alojamiento comunitario (Tcm)
- Alojamiento turístico (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),
- Infraestructuras de captación y depuración de agua para uso domiciliario (Din.1), estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3), tratamiento de residuos sólidos (Din.4)

d) Otros usos (U):

- Aparcamientos en edificio de uso exclusivo (Par.1d).

2. Se permiten los usos que se relacionan a continuación, sujetos a las reglas de gradación de usos en altura, al resto de condiciones de compatibilidad, generales y específicas, establecidas en el Título X de las presentes normas y, además, a las siguientes:

a) Alm.1. Trasteros.
Se admiten en cualquier situación.

b) Alm.2.- Almacén compatible con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.

c) Alm.3.- Almacén no compatible 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.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
Las categorías no prohibidas se admiten en cualquier situación.

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.
Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificios de uso mixto. En este último caso sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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.
Los usos de tránsito y circulación (Dtc) y recreo y esparcimiento al aire libre (Del), se admiten en espacios públicos y privados, no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.

El resto de usos de servicio comunitario que no se encuentren expresamente prohibidos 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 6.83.- (antes Artículo 6.58.-) Condiciones de la parcela y 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 la 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 garantice la calidad visual del conjunto y del entorno.
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 quinta: Condiciones específicas de la subzona IND-3.

Artículo 6.84.- (antes artículos 6.57 y 6.58bis) Condiciones específicas de la subzona IND-3. Industrial en áreas de planeamiento asumido.

En esta subzona rigen las determinaciones del instrumento de ordenación que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo en cada sector y, en lo no regulado por éstas, las establecidas por las presentes normas para la subzona de ordenación.

a) En el ámbito del polígono de Vara de Quart que se extiende al norte y al 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 al 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.

d) En el ámbito del polígono de *Sant Vicent*, rigen las determinaciones del Plan Parcial del polígono industrial de *Sant 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 en fecha 17 de diciembre de 2018 por resolución de la Consellera 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 OCTAVO: Subzonas de actuaciones singulares.

Artículo 6.85.- Condiciones específicas en las 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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 los Naranjos de la 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. 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. No obstante, en ningún caso las eventuales modificaciones del Plan Especial podrán desnaturalizar el carácter de Parque Metropolitano GEL-1 establecido en este Plan.

i) Subzona ASG-9: EDAR de Pinedo. PE de la Depuradora de Pinedo. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de la Depuradora de Pinedo, aprobado por Resolución del Director General del Agua de 21 de septiembre de 2022, 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 GENERAL DE USOS

Leyenda

Globales: ★ Prohibidos: ● Compatibles: - Permitidos: ❍ Permitidos por defecto: ☐

1	En edificio de uso exclusivo.
2	En edificio de uso mixto.
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.
3d	Sólo en planta primera e inferiores.
3e	También en planta primera, si se encuentra vinculado a un local de uso terciario en planta baja por el que se accederá a la planta primera.
4	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.
4a	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos residenciales.
4b	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos residenciales y terciarios.
4c	Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos no terciarios.
5	En espacios públicos, se estará a la Ordenanza específica.
5a	En espacios públicos y privados no construidos, habilitados y destinados específicamente para este uso.
6	Sólo si la parcela o el edificio no se encuentran protegidos.
6a	En edificaciones tradicionales existentes.
7	Si no son accesibles al público en general (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 inferior a 1.500 personas
8a	Con aforo inferior a 300 personas
9	Con superficie construida no superior a 2.500 m².
9a	Como máximo, de 250 m² de superficie.
9b	Con una ocupación máxima del 40% de la superficie libre de parcela.
9c	Como máximo, una vivienda por industria y parcela.
9d	La superficie construida no superará el 25% de la superficie edificable.
9e	No se permiten captadores solares sobre superficie libre de parcela
10	Salvo con carácter provisional.
10a	Salvo tanatorios sin servicio de cremación.
10b	Salvo tanatorios, con o sin servicio de cremación.
10c	En parcela pública, sin limitación.
10d	En actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas.
10e	Conforme a la norma sectorial reguladora de este tipo de uso.
10f	Siempre que se encuentre vinculado al funcionamiento de la instalación industrial.

CUADRO DE USOS PROPUESTOS v.5														
Código	Descripción	CHP-3	ENS-1/2/3	EDA-1	UFA-1	UFA-2	UFA-3	UFA-4	TER-2	TER-3	TER-4	TER-5	IND-1	IND-2
R	**Residencial**	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	●+9c	●+9c
Run	Residencial unifamiliar	□	□	□	★1	★1	★1	★1	●	●	●	●	●	●
Rpf	Residencial plurifamiliar	★+1+2	★+1+2	★+1+2	□	□	□	□	●	●	●	●	●	●
Rco	Residencial colectivo	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	□	□	□	□	●	●	●	●	●	●
Rcm	Residencial comunitario	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	●	●	□	□	●	●
T	**Terciario**	-	-	-	-	-	-	-	★	★	★	★	-	-
Tco	Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda	-	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	-	-	-	-	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.1a	Comercial básico (Sup. comercial < 200 m²)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+3+6a	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3+6a	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.1b	Comercial medio (Sup. comercial < 750 m²)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	●	●	●	●	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.1c	Comercial secundario (Sup. comercial < 2.500 m²)	●	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	●	●	●	●	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍(1+9)+(2+3d+4)	❍+1+(2+3b+4)	❍+1+(2+3b+4)
Tco.2	Gran superficie comercial (Sup. comercial <5.000 m²)	●	●+7a	●+7a	●	●	●	●	❍+1	❍+1	●	●	●	●
Tco.3	Parque comercial (Sup. comercial >5.000 m²)	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1	●	●	●	●
Tcm	Alojamiento comunitario	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho	Alojamiento turístico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●
Tho.1	Establecimientos hoteleros	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	●
Tho.2	Campamentos, campings y áreas de caravanas	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tho.3	Viviendas y apartamentos de uso turístico	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.3a	Viviendas de uso turístico	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.3b	Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	❍+1+2	●	●
Tho.4	Alojamiento turístico rural	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●
Tho.4a	Albergues turísticos y similares	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	●	●
Tho.4b	Alojamiento turístico rural y similares	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tof	Oficinas	-	-	-	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	-	-	-	-	-	-
Tof.1	Despachos profesionales domésticos	□	□	□	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	□	□	□	□	□	□
Tof.2	Oficinas y despachos	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+1+2+3c	❍+9d+10f	❍+9d+10f
Tre	Recreativo	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1	Espectáculos públicos	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1a	Establecimientos de aforo no superior a 300 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1b	Establecimientos de aforo no superior a 700 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1c	Establecimientos de aforo no superior a 1.500 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.1d	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.2	Hostelería y restauración	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2a	Establecimientos de superficie útil no superior a 200 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2b	Establecimientos de superficie útil no superior a 800 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2b	Establecimientos de superficie útil no superior a 2.000 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.2c	Establecimientos de superficie útil igual o superior a 2.000 m²	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3a+3e+4+8	❍+3+8a	❍+1+8a+10d	❍+1+8a+10d	❍+3+8a	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	□	□
Tre.3	Salas de juego	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3a	Establecimientos de aforo no superior a 300 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3b	Establecimientos de aforo no superior a 700 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3c	Establecimientos de aforo no superior a 1.500 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.3d	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4	Actividades de ocio y entretenimiento	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4a	Establecimientos de aforo no superior a 300 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3	❍+1+10d	❍+1+10d	❍+3	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4b	Establecimientos de aforo no superior a 700 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4c	Establecimientos de aforo no superior a 1.500 personas	❍+3a+4	❍+3a+4	❍+3a+4	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.4d	Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.5	Actividades con participación de animales	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.6	Ferias y parques de atracciones	●+10	●+10	●+10	●+10	●+10	●+10	●+10	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	❍+1+(2+3a+4c)	●	●
Tre.7	Fiestas populares y actividades ocasionales	❍+3a+4+5	❍+3a+4+5	❍+3a+4+5	❍+3+5	❍+3+5	❍+3+5	❍+3+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	❍+1+(2+3a+4c)+5	●	●
I	**Productivo**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iat	Artesanal	-	-	-	-	-	-	-	□	□	□	□	□	□
Iat.1	Artesanal compatible con la vivienda	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Iat.2	Artesanal no compatible con la vivienda	●	●	●	□	●	●	□	□	□	□	□	□	□
Ind	Industrial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	★	★
Ind.1	Industria compatible con vivienda	❍+3b+4b	❍+3b+4b	❍+3b+4b	❍+3b	●	●	❍+3b	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Ind.2	Industria media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍	❍
Ind.3	Industria pesada	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍
Ilg	Logístico	●	●	●	●	●	●	●	□	□	□	□	□	□
Itec	Producción tecnológica	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

CUADRO DE USOS PROPUESTOS v.5														
Código	Descripción	CHP-3	ENS-1/2/3	EDA-1	UFA-1	UFA-2	UFA-3	UFA-4	TER-2	TER-3	TER-4	TER-5	IND-1	IND-2
U	**Otros usos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alm	Almacén	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	★	★
Alm.1	Trasteros	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	❍	❍
Alm.2	Almacén compatible con vivienda	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a					❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.2a	De superficie no superior a 100 m²	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b	❍+3b	❍+3b	❍+3b	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.2b	De superficie no superior a 500 m²	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+9a	❍+3b+9a	❍+3b+9a	❍+3b+9a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.2c	De más de 500 m²	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	●	●	●	●	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍+3b+4a	❍	❍
Alm.3	Almacén no compatible con la vivienda	●	●	●	●	●	●	●	-	-	●	●	-	❍
Alm.3a	Carga de fuego superior a 850 MJ/m² y no superior a 3.400 MJ/m²	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1	●	●	❍	❍
Alm.3b	Carga de fuego superior a 3.400 MJ/m²	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍
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	❍+6+7+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+3e+6+10c	❍+3e+6+10c	❍+3e+6+10c	❍+3e+6+10c	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍+6+9b	❍
Par.1d	En edificio de uso exclusivo	❍+6+7	❍+6	❍+6	●	●	●	●	❍+6	❍+6	❍+6	❍+6	●	●
Par.2	Aparcamiento para vehículos de transporte de viajeros o mercancía	●	❍+3b+7b	❍+3b+7b	●	●	●	●	❍+7b+1+(2+3b)	❍+7b+1+(2+3b)	●	●	❍+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)	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	☐	☐
Eng.2	Alta potencia (más de 100 kW)	●	●	●	●	●	●	●	❍+9e	❍+9e	❍+9e	❍+9e	☐	☐
D	**Servicio comunitario**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dtc	Tránsito y circulación	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a
Dtr	Transporte	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a
Del	Recreo y esparcimiento al aire libre	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a	❍+5a
Ded	Educativo	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Ded.1a	Enseñanzas de orden intelectual	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Ded.1b	Enseñanzas artísticas y de entretenimiento	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●
Dep	Deportivo	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsc	Socio-cultural	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa	Sanitario	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa.1	Establecimientos sanitarios de atención primaria	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa.2	Establecimientos sanitarios de atención especializada	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsa.3	Establecimientos sanitarios de atención hospitalaria	●	❍+1	❍+1	●	●	●	●	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1	❍+1
Das	Asistencial	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dad	Administrativo-institucional	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dab	Abastecimiento	-	-	-	-	-	-	-	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dab.1	Mercado municipal	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dab.2	Mercado de abastos	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dab.3	Mataderos	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	❍+1
Dre	Religioso	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dsr	Servicio urbano	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3)	❍+1	❍+1	❍+1+(2+3)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Dce	Servicios funerarios	●	●+10a	●+10a	●	●	●	●	●+10b	●+10b	●	●	●+10b	●
Dpe	Penitenciario	●	●	❍+1+10e	●	●	●	●	❍+1+10e	❍+1+10e	❍+1+10e	❍+1+10e	❍+1	❍+1
Din	Infraestructuras de servicio	-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-
Din.1	Captación y depuración de agua	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din.2	Subestaciones eléctricas y centros de reparto en alta tensión	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1	❍+1
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din.4	Depósito, tratamiento y eliminación de residuos sólidos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Din.5	Servicios centrales de correos y telecomunicaciones	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Din.6	Estaciones de servicio para suministro de carburantes	●	●	●	●	●	●	●	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1+(2+3c)	❍+1	❍+1
Din.7	Almacén y transporte de gas y otros productos energéticos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	❍+1

TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 7.1.- (antes Artículo 6.59.-) División del Suelo Urbanizable Programado.

En el Suelo Urbanizable Programado se distinguen tres tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

a) PRR Programado de Uso dominante Residencial.
b) PRT Programado de Uso dominante Terciario.
c) PRI Programado de Uso dominante Industrial.

Artículo 7.2.- (antes Artículo 6.60.-) Ámbito.

1. Pertenecen al tipo PRR los siguientes sectores:

- n.4 (Benimaclet),
- n.6 (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.- (antes Artículo 6.61.-) Usos y alineaciones.

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.

CAPÍTULO SEGUNDO: Suelo Urbanizable No Programado.

Artículo 7.4.- (antes Artículo 6.62.-) División del Suelo Urbanizable No Programado. -

En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen tres tipos de áreas según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

a) NPR No Programado de Uso dominante Residencial.
b) NPT No Programado de Uso dominante Terciario.
c) NPI No Programado de Uso dominante Industrial.

Artículo 7.5.- (antes Artículo 6.63.-) Ámbito.

1. Pertenece al tipo NPR la siguiente área:

- n.4 (Grao),

2. No queda ningún área por desarrollar de los tipos NPT y NPI

Artículo 7.6.- (antes Artículo 6.64.-) Usos.

El régimen de usos correspondiente se establece en los planes parciales que los ordenan.

TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO ÚNICO: Determinaciones de carácter general.

Artículo 8.1.- (antes Artículo 4.1.-) Definición.

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

Artículo 8.2.- (antes Artículo 4.2.-) Ámbito.

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

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

Artículo 8.3.- (antes Artículo 4.3.) Régimen urbanístico.

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

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

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

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

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

ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

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

Artículo 8.4.- (antes Artículo 4.4.-) Parcelación.

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

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

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

   Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando 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.- (antes Artículo 4.5.-) Núcleo de población.

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

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

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no 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.- (antes Artículo 4.6.-) División en zonas.

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

1. Zona de Asentamientos Rurales: su código es AR.
2. Zona de Protección Agrícola: Su código es PA y se divide en dos subzonas, PA-1 (Protección agrícola especial para la huerta) y PA-2 (Protección agrícola normal para el secano).
3. Zona de protección ecológica y medioambiental: Responde al Código PM.
4. Zona de protección histórico-artística, arqueológica y paisajística. Comprende las áreas y elementos que se incluyen o se puedan incluir en el catálogo de protección. Código PH.
5. Zona de protección de infraestructuras: Su código es PI. Se divide en las siguientes subzonas:

PI-1 Protección y reserva de la red viaria.
PI-2 Protección y reserva de la red ferroviaria.
PI-3 Protección de vías pecuarias.
PI-4 Protección de la red de abastecimiento de agua potable.

PI-5 Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
PI-6 Protección de gaseoductos y oleoductos.
PI-7 Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
PI-8 Protección del área litoral.

Artículo 8.7.- (antes Artículo 4.7.-) Obras e instalaciones permitidas.

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

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

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

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

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

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

   Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

   - No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
   - No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
   - Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

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

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

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

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

- Altura máxima: dos plantas equivalentes a 7 m de altura máxima de cornisa.
- Ocupación máxima de parcela: 50% para la Zona PA-2 y 75% para la Zona AR.
- Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajusten estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, con algún sistema eficaz de depuración de vertidos para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano.

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

   a) Aquellos bares, 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.- (antes Artículo 4.8.-) Asentamientos rurales.

1. Son grupos de viviendas de tipología tradicional, que sirven de primera residencia a familias principalmente dedicadas a la actividad agraria. Además de los asentamientos que expresamente delimite este Plan, podrán delimitarse otros mediante Plan Especial siempre que sean de carácter histórico.
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.- (antes Artículo 4.9.-) Zona de protección ecológica y medioambiental (PM).

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

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

1. Uso dominante: Agrícola (Nag).

2. Usos prohibidos:

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

   - Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.
   - Industrial (Ind).
   - Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m2 que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios.
   - Aparcamiento (Par), excepto los vinculados a usos dotacionales en PA-2.
   - Extractivos (Nex).

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

Artículo 8.11.- (antes Artículo 4.11.-) Zona de protección histórico-artística y paisajística (PH).

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

2. Uso dominante: el propio del elemento protegido.

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

   - Residencial plurifamiliar (Rpf).
   - Comerciales: Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
   - Otros usos terciarios: Tre.3, Tre.4 y Tof (excepto los vinculados a dotacionales permitidos).
   - Industrial (Ind).

- Almacén (Alm), excepto Alm.1a vinculado al uso agrícola.
- Dotacionales (D), excepto Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr.
- Aparcamientos (Par).
- Extractivos (Nex).
- Ganaderos (Nga).

Artículo 8.12.- (antes Artículo 4.12.-) Zona de protección de infraestructuras (PI).

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

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

TÍTULO NOVENO: RÉGIMEN DE LOS SUELOS DOTACIONALES.

CAPITULO PRIMERO: Red Primaria de dotaciones públicas

Artículo 9.1.- (antes Artículo 6.67.-) Ámbito.

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Artículo 9.2.- (antes Artículo 6.68.-) Tipos y categorías de Sistemas Generales.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

a) GRV Sistema General de Red Viaria.
- GRV-1 Vías Interurbanas.
- GRV-2 Vías Metropolitanas.
- GRV-3 Vías Interdistritales.

b) GTR Sistema general de transporte.
- GTR-1 Transporte público urbano.
- GTR-2 Estación de ferrocarril. Red ferroviaria.
- GTR-3 Área Portuaria.
- GTR-4 Transporte interurbano.
- GTR-5 Estación de intercambio.

b) GEL Sistema general de Espacios libres.
- GEL-1 Parque Metropolitano.
- GEL-2 Parque Urbano.
- GEL-3 Parque Forestal.
- GEL-4 Espacio libre de uso deportivo.
- GEL-5 Jardín Histórico.

c) GEC Sistema general Educativo-cultural.
- GEC Universitario.

e) GSP Sistema general de Servicios Públicos.
- GSP-1 Deportivo.
- GSP-2 Socio-cultural.
- GSP-3 Sanitario-asistencial.
- GSP-4 Administrativo-Institucional.
- GSP-6 Religioso.
- 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.- (antes Artículo 6.69.-) Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

   a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).

   b) GTR Sistema General de Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm).

   c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) para GEL-1, GEL-2 y GEL-5; Protección del medio natural (Nme) para GEL-3; Uso dotacional deportivo (Dep) para GEL-4.

   d) GEC Sistema General Educativo-cultural: Uso dotacional Educativo (Ded).

   e) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Uso dot. Deportivo (Dep) para GSP-1; Uso dot. Socio-cultural (Dsc) para GSP-2; Uso dot. asistencial (Das) y Sanitario (Dsa) para GSP-3; Uso dot. Administrativo (Dad) para GSP-4; Uso dot. Religioso (Dre) para GSP-6; 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).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

   a) GRV Sistema General de Red Viaria.

      Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

   b) GTR Sistema General de Transporte.

      b1) En GTR-1, GTR-2 y GTR-4:

      - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.

- Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
  Hotelero (Tho).
  Recreativos (Tre).
- Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:
  Abastecimiento (Dab),
  Cementerio (Dce),
  Infraestructuras (Din), excepto Din.5, y Din.6.

b2) En GTR-3:

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal vinculado a la actividad portuaria.
- Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.3).
  Hotelero (Tho).
  Recreativos (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
- 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.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Artículo 9.4.- (antes Artículo 6.70.-) Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a 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.

Artículo 9.5.- (antes Artículo 6.71.-) Condiciones específicas.

1. Red Viaria (GRV):

   a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

   b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos 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 instrumento de ordenación 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).

6. 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 m^2t/m^2s
      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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.- (antes Artículo 6.72.-) 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.- (antes Artículo 6.73.-) 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.- (antes Artículo 6.74.-) 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 (RS-ZV) y espacios libres (RS-EL)
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)
- Almacenamiento de productos energéticos del petróleo (IS-5)

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.- (antes Artículo 6.75.-) 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. Sin menoscabo de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial al respecto, no se permite el uso o aprovechamiento privado sobre parcelas cuyo destino sea formar parte de la red pública de dotaciones, salvo:

   a) En régimen de concesión,
   b) En régimen de complejo inmobiliario, cumpliendo las condiciones establecidas para ello en las presentes normas o en la ordenanza reguladora correspondiente,
   c) O con carácter provisional.

6. 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. Atendiendo a su función, en esta categoría 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. No obstante, se considerarán compatibles cualesquiera otros usos que el Ayuntamiento considere admisibles, siempre que no se desvirtúe o menoscabe la función específica asignada a la vía atendiendo a su calificación, con las siguientes especialidades:

   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, elementos de captación de energía solar 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.- (antes Artículo 6.76.-) 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:

   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, debido a sus características morfológicas y funcionales, se destinan esencialmente al encuentro, la estancia y la relación social al aire libre aun sin poseer las condiciones de superficie, forma y ajardinamiento exigidas a las zonas verdes. 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 al menos en el 50 por ciento de su superficie. Cumpliendo esta condición, 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 siguientes limitaciones:

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 hasta 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 no superior a 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, de riego 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, como máximo, podrá materializarse en cada zona verde 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 en materia de protección de incendios.

6. Condiciones funcionales de la red secundaria de espacios libres (SEL)

   En la red secundaria de espacios libres 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.

7. En las áreas reservadas o destinadas a la plantación de especies vegetales se dispondrá una capa de tierra vegetal de al menos un metro de espesor.

Artículo 9.12.- (antes Artículo 6.76.-) 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 su superficie excluida tanto de dicho cómputo como de la vinculación exigida al resto de usos.

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 en que se localice o bien, en su defecto, a las establecidas en estas normas para la subzona EDA-1.

Artículo 9.13.- (antes Artículo 6.76.-) 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 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.

3. En el caso de centros docentes de enseñanza obligatoria 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 la normativa sectorial aplicable, con los requisitos siguientes:

      1) Deberá justificarse documentalmente que el colegio entró en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del real decreto 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.

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, almacenamiento 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 cuyo voltaje se sitúa 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. En general, los centros de reparto, los centros de transformación, las redes cableadas que los conectan entre sí y las redes de suministro se localizarán en el interior de las parcelas edificables, bien integradas en la edificación o bien en los espacios libres de parcela. No obstante, dado que el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés general, podrán permitirse otras situaciones con las siguientes limitaciones:

   a) En el caso de tendidos aéreos o redes subterráneas de distribución o suministro, podrá permitirse su localización en el subsuelo del dominio público municipal de red viaria y, excepcionalmente y de forma provisional, en el suelo o vuelo de dichos espacios, siempre que se sujeten al régimen legal establecido para la utilización privativa o por aprovechamientos especiales.

   b) Los centros de reparto, los centros de transformación y las estaciones de almacenamiento de energía de titularidad privada que, justificadamente, no puedan integrarse en las parcelas privadas a las que darán servicio se localizarán en parcelas calificadas como red secundaria de infraestructuras básicas y de servicios de suministro de energía eléctrica de carácter privado (IS-2*). Excepcionalmente, si sirven a instalaciones o equipamientos municipales y son de titularidad municipal podrán localizarse en dominio público municipal y, preferentemente, fuera de la red viaria pública (RV). Sólo se permitirá su ubicación en zonas verdes (ZV) o en los suelos calificados como espacio libre público (SEL) si se encuentran vinculados en exclusiva al servicio de dichas zonas verdes o espacios libres.

CAPITULO TERCERO: Suelo dotacional de dominio y uso privado.

Artículo 9.15.- (antes Artículo 6.78.-) Suelo dotacional de dominio y uso privado.

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medio previstos en derecho.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

3. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías G/SP-1, G/SP-2, G/SP-3, G/SP-4 y G/SP-6, y en vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.

Artículo 9.16.- Régimen del suelo calificado como dotacional privado de la red secundaria.

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, los suelos de titularidad privada calificados como dotacional educativo, cultural, deportivo, recreativo, sanitario, asistencial o múltiple tendrán el carácter de uso terciario a los efectos de su cómputo como aprovechamiento lucrativo privado. Como consecuencia, en el momento de determinar el aprovechamiento tipo y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística se asimilarán a usos terciarios.

En ningún caso se practicará esta asimilación cuando se trate de determinar la compatibilidad de usos en las diferentes subzonas de ordenación.

TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales.

Artículo 10.1.- (antes Artículo 7.1.-) Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

Artículo 10.2.- (antes Artículo 7.2.-) 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 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 de usos establecida en estas normas, en las plantas edificadas por encima de la baja (plantas de piso).

4. A efectos urbanísticos, se distingue entre:

a) Uso global o dominante: es aquel que define el destino genérico o mayoritario de cada 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 es admitida por el planeamiento, sujeta o no al cumplimiento de determinadas condiciones, al no ser considerada contradictoria con el uso global o dominante en la zona.

d) Uso prohibido o incompatible: es aquel cuya implantación no es está permitida por 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 y al que se encuentra vinculado.

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 privados, 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 del terrado o azotea, si fuera el caso.

4. En la superficie de parcela no ocupada por la edificación, incluidos los patios de luces, de parcela o de manzana y en la cubierta de los edificios, se estará al régimen de usos establecidos en las ordenanzas generales y específicas de aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos.

Artículo 10.4.- Clasificación general de los usos

1. Uso residencial (R)
2. Uso terciario (T)
3. Uso productivo (I)
4. Otros usos (U)
5. Usos de servicio comunitario (D)
6. Usos en el medio rústico (N)

Sección primera: Usos residenciales (R)

Artículo 10.5.- (antes Artículo 7.4) Clasificación de los usos residenciales

1. Uso Residencial (**R**): Corresponde a la residencia estable de personas, con vocación de domicilio, bien sea con carácter temporal o permanente.

2. A los efectos de estas normas, se define como:

   a) Unidad residencial privativa: es la parte de uso privativo de un edificio o de parte de un edificio que se destina a residencia estable de una unidad de convivencia, bien sea unipersonal, familiar o por afinidad.

   b) Vivienda: es la unidad residencial privativa de un edificio o de parte de un edificio que dispone por sí misma de todos los espacios básicos exigidos por la normativa aplicable para desarrollo autónomo de todas las funciones humanas relacionadas con la actividad de residencia.

   c) Unidad habitacional: es la unidad residencial privativa de un edificio que se destina a residencia estable de personas pero que no dispone, por sí misma, de todos los espacios básicos exigidos a las viviendas para desarrollo autónomo de todas las funciones humanas relacionadas con la actividad de residencia.

   d) Edificio residencial: es el edificio destinado a residencia estable de personas compuesto por unidades residenciales privativas y por los espacios comunes que deben resolver el

acceso y servicio a éstas, pudiendo disponer también de espacios para la prestación de otros servicios, complementarios al residencial.

3. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos residenciales:

   a) Uso residencial unifamiliar (**Run**): Corresponde a la situación de una vivienda aislada completa que ocupa una única parcela, así como a las agrupaciones de éstas que se dan en horizontal sobre una misma parcela.

   b) Uso residencial plurifamiliar (**Rpf**): es el uso que corresponde al edificio, o parte de él, cuya tipología responde a la agrupación en vertical de viviendas completas que comparten estructura, accesos y espacios comunes.

      Responden a este uso todas las modalidades residenciales en las que la unidad residencial privativa cumple las condiciones normativas exigidas a las viviendas.

   c) Uso residencial colectivo (**Rco**): es el uso que corresponde al edificio, o parte de él, cuya tipología responde a la agrupación de unidades habitacionales que, si bien no disponen de todas las unidades funcionales exigidas para su consideración como vivienda, resuelven este déficit mediante espacios comunes de uso compartido, pudiendo disponer también de espacios para la prestación de otros servicios, complementarios al residencial.

      Responden a este uso todas las modalidades residenciales en las que el uso residencial se lleva a cabo mediante unidades habitacionales y espacios compartidos por éstas, independientemente de la denominación utilizada para definirlas (PEj. viviendas colaborativas, *cohousing, flex living, senior living*, etc.)

   d) Uso residencial comunitario (Rcm): incluye los edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos concretos en los que tal actividad se desarrolla en exclusiva y sin ánimo de lucro, tales como las residencias de comunidades religiosas, centros de acogida, alojamientos sociales comunitarios, etc., independientemente de la modalidad habitacional utilizada.

Artículo 10.6.- Condiciones específicas del uso residencial

1. En los edificios destinados a los usos residencial unifamiliar (Run) y residencial plurifamiliar (Rpf) se estará a las condiciones establecidas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad para las viviendas y edificios de vivienda.

2. En los edificios de uso residencial colectivo (Rco) se estará a las condiciones establecidas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad para las unidades residenciales privativas y los edificios que las contengan. Sólo se admitirá en edificio de uso exclusivo.

3. En los edificios de uso residencial comunitario (Rcm) se estará a las condiciones de habitabilidad, diseño y calidad establecidas en su norma sectorial de aplicación. En su defecto, se estará a lo regulado en las presentes normas para el uso Terciario comunitario.

4. En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación, así como el resto de condiciones establecidas para garantizar la habitabilidad y salubridad de los diferentes

espacios, se exigirán en función de las superficies proyectadas, incluyendo aquella parte que exceda de los mínimos establecidos en la norma.

Sección segunda: Usos terciarios (T)

Artículo 10.7.- (antes Artículo 7.5.-) Clasificación de los usos terciarios

1. Uso Terciario (**T**): Se incluyen en el uso terciario las actividades económicas del sector servicios y asimiladas.

2. A los efectos de estas normas, se define como:

   a) Establecimientos de uso comercial: son los locales y las construcciones o instalaciones inmuebles de carácter fijo y permanente destinados al ejercicio 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.

   b) Actividades comerciales de venta: son 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.

   c) Actividades comerciales de prestación de servicios: son 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, laboratorios o aparatos de radiología, cirugía, diálisis, quirófano, etc.

   d) Local comercial compartido: es 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.

   e) Centro comercial o galería comercial: comprende 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.

   f) Establecimiento recreativo: comprende cualquier edificio, local, recinto o instalación abierto al público en el que se ofrezcan espectáculos o se realicen actividades recreativas, según se definen en la normativa sectorial de aplicación, tanto si se celebra en locales cerrados como al aire libre.

3. 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, clínicas veterinarias, lavanderías, tintorerías, etc. En el presente Plan se distinguen los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

a.1 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 750 m².
iii. Comercial secundario (**Tco.1c**) Comprende los establecimientos comerciales y sus agrupaciones de superficie comercial igual o superior a 750 e inferior a 2.500 m², siempre que no excedan de 4.000 metros cuadrados de superficie construida. Si se superan estas superficies se reputarán Tco.2

a.2 Gran superficie comercial (**Tco.2**): 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, y los de superficie construida superior a 4.000 m², aunque su superficie comercial no alcance los 2.500 m².

a.3 Parque comercial (Tco.3): 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 destinado al alojamiento estable de colectivos concretos de personas. En este uso se incluyen las residencias de estudiantes, de ancianos, de comunidades cívicas, etc., excluidas las gestionadas por entidades sin ánimo de lucro para colectivos vulnerables.

c) Uso de alojamiento turístico (**Tho**): comprende las actividades sujetas a la legislación específica en materia de turismo que se desarrollan 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 tipos de usos hoteleros:

c.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**).

c.2 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.2**).

c.3 Viviendas y apartamentos de uso turístico, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo (**Tho.3**). Se distinguen las siguientes categorías:

i. Viviendas de uso turístico (**Tho.3a**).
ii. Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (**Tho.3b**).

c.4 Alojamiento turístico rural y albergues turísticos, según se definen y regulan en la normativa vigente en materia de turismo, o similares (**Tho.4**). Se distinguen las siguientes categorías:

i. Albergues turísticos y similares (**Tho.4a**).
ii. Alojamiento turístico rural y similares (**Tho.4b**).

d) Uso de oficinas y despachos (**Tof**): es el uso que corresponde a las actividades de prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, gestión, asesoría u otros. 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 tipos:

d.1 Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): cuando la prestación del servicio se realiza por el titular en su propia vivienda, sin la participación de personal contratado, destinando alguna o algunas de sus estancias para ello. Además de los servicios de oficina descritos, entendidos como puramente administrativos, incluye actividades comerciales de pequeña entidad susceptibles de ser llevadas a cabo en las mismas condiciones, tales como gabinetes de moda, diseño, fotografía, manualidades, grabación de contenidos para internet, teletrabajo, tratamiento personal de fisioterapia, estética, etc. siempre que no conlleven prácticas propias de laboratorio, ambientación musical o almacenamiento de productos peligrosos diferentes de los usualmente disponibles en las viviendas o en cantidad tal que exceda de la consideración de la actividad como inocua.

d.2 Oficinas y despachos (**Tof.2**): Establecimientos habilitados expresamente para este uso, bien ocupados de forma individual –personal o empresarial- o bien de forma compartida, en cualquiera de sus modalidades:, trabajo cooperativo, por cuenta ajena, trabajo colaborativo, espacio de trabajo compartido o *coworking*, etc.

e) Uso Recreativo (**Tre**): es el uso que corresponde a las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones específicas (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 tipos de usos recreativos:

e.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 no superior a 300 personas (**Tre.1a**)
ii. Establecimientos de aforo superior a 300 personas y no superior a 700 personas (**Tre.1b**)
iii. Establecimientos de aforo superior a 700 personas y no superior a 1.500 personas (**Tre.1c**)
iv. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (**Tre.1d**)

e.2 Actividades hosteleras y de restauración (**Tre.2**): 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. Se distinguen las siguientes categorías:

i. Establecimientos de superficie útil no superior a 200 m² (**Tre.2a**)
ii. Establecimientos de superficie útil superior a 200 m² y no superior a 750 m² (**Tre.2b**)
iii. Establecimientos de superficie útil superior a 750 m² y no superior a 2.500 m² (**Tre.2c**)
iv. Establecimientos de superficie útil superior a 2.500 m² (**Tre.2d**)

e.3 Salas de juego (**Tre.3)**: 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.

i. Establecimientos de aforo no superior a 300 personas (**Tre.3a**)
ii. Establecimientos de aforo superior a 300 personas y no superior a 700 personas (**Tre.3b**)
iii. Establecimientos de aforo superior a 700 personas y no superior a 1.500 personas (**Tre.3c**)
iv. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (**Tre.3d**)

e.4 Actividades de ocio y entretenimiento (**Tre.4**): 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.

i. Establecimientos de aforo no superior a 300 personas (**Tre.4a**)
ii. Establecimientos de aforo superior a 300 personas y no superior a 700 personas (**Tre.4b**)
iii. Establecimientos de aforo superior a 700 personas y no superior a 1.500 personas (**Tre.4c**)
iv. Establecimientos de aforo igual o superior a 1.500 personas (**Tre.4d**)

e.5 Espectáculos y actividades recreativas con participación de animales (**Tre.5**): 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.

e.6 Actividades feriales y parques de atracciones (**Tre.6**): 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.

e.7 Fiestas populares y actividades ocasionales (**Tre.7**): 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.

Artículo 10.8.- (antes Artículo 5.92.-) Condiciones específicas de los establecimientos comerciales (Tco)

1. 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:

a) los espacios cerrados no accesibles al público (tales como vestuarios, salas de máquinas, salas de mantenimiento de instalaciones, etc.),
b) 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.

2. En edificio de uso exclusivo terciario se permite el uso comercial, de forma compartida con otros usos terciarios, siempre que se den de manera conjunta las siguientes condiciones:

   a) Que la superficie comercial de cada actividad independiente que se implante en el edificio no supere los 2.500 metros cuadrados.
   b) El acceso a los establecimientos comerciales se realizará directamente desde la vía pública, o bien a través de los espacios comunes de tránsito público de un centro o galería comercial.

3. 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. Alternativamente, se dispondrá al menos de dos accesos diferenciados desde calles diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Podrá admitirse, en su caso, una tolerancia de ±5% en estas dimensiones, justificado en la consolidación urbanística del entorno.

4. 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.

5. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro. Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

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

7. En patios de manzana se admiten los usos comerciales siempre y cuando no dispongan de zonas abiertas al exterior y cuenten con las condiciones de aislamiento suficiente para cumplir las condiciones acústicas exigidas en la zona, atendiendo al uso dominante establecido.

Artículo 10.9.- Condiciones específicas del uso de alojamiento comunitario (Tcm)

1. En la autorización de los establecimientos de alojamiento comunitario (**Tcm**) se estará a lo dispuesto a la normativa sectorial de aplicación, según sea la tipología adoptada. En su defecto:

   a) En el caso residencias de estudiantes, colegios mayores y similares se cumplirán, al menos, los siguientes requisitos:

- Capacidad mínima: 30 residentes
- Superficie mínima de habitación individual (incluido aseo): 10 m²
- Superficie mínima de habitación doble (incluido aseo): 15 m²
- Deberá disponer, en las zonas comunes, de espacio suficiente para recepción/conserjería, aseos, comedor, sala de estar y sala de estudios

b) En el resto de casos, se estará a la dotación, número de estancias, dimensiones y demás condiciones arquitectónicas de funcionalidad, habitabilidad, diseño y calidad establecidas por la normativa de turismo para hoteles de una estrella, si bien con la posibilidad de añadir a las habitaciones al menos cinco metros cuadrados más para habilitar un espacio destinado a la cocción y consumo de alimentos.

2. Sólo se admitirá en edificio de uso exclusivo.

Artículo 10.10.- Condiciones específicas de los establecimientos públicos de alojamiento turístico (Tho)

1. El uso de alojamiento turístico podrá compartir planta con otros usos no residenciales permitidos si cuenta con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

2. En la autorización de los establecimientos de alojamiento turístico (Tho) se estará a lo dispuesto, entre otras, en la normativa aplicable en materia de turismo. En todo caso, cualquiera que sea la tipología del establecimiento:

   a) No se admitirán habitaciones individuales de superficie útil inferior a 6 m² y radio de círculo inscrito inferior a 1’80 m., ni compartidas de superficie útil inferior a 8 m² y radio de círculo inscrito inferior a 2’60 m.
   b) El espacio de acceso al establecimiento se localizará en el nivel de planta baja, así como los espacios destinados a recepción, atención al cliente y consigna de equipajes, que además se localizarán adyacentes al mismo.

3. En la autorización de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tho.3) se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de turismo y, en lo no regulado por ésta, en la normativa en materia de habitabilidad, diseño y calidad aplicable a los edificios residencial plurifamiliar o residencial colectivo, atendiendo a la tipología edilicia empleada en cada caso.

4. Tanto en los establecimientos hoteleros (Tho.1) como en las viviendas turísticas y bloques de apartamentos turísticos (Tho.3), 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.

5. Se permite el cambio de uso de vivienda turística (Tho.3) a residencial unifamiliar (Run) o plurifamiliar (Rpf), independientemente del resto de usos que pudieran darse en la misma planta, siempre que las nuevas viviendas, así como los edificios que las contengan, cumplan las condiciones establecidas en las presentes normas para la vivienda exterior y las normas aplicables en materia de habitabilidad, diseño y calidad para viviendas y edificios de vivienda.

Artículo 10.11.- (antes Artículo 5.94.-) Condiciones específicas del uso de oficinas y despachos (Tof)

1. El uso Tof.1 podrá desarrollarse en una vivienda siempre que, sin contar los espacios destinados a la actividad, el resto de la vivienda cumpla al menos las condiciones funcionales y dimensionales de la vivienda mínima establecidas en las normas de habitabilidad, diseño y calidad aplicables a las viviendas.

2. En los locales y edificios de oficinas se deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

   a) Todos los accesos exteriores al propio local de oficinas y que sean de pública concurrencia tendrán una anchura de, al menos, 1'30 metros.

   b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82'50 cm.

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

Artículo 10.12.- (antes Artículo 5.82.5.-) Condiciones específicas de los establecimientos públicos de uso recreativo (Tre)

1. 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.

2. La vía pública que dé acceso a los establecimientos de uso recreativo, o a las galerías o centros comerciales que los alberguen, 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.

3. 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 al límite urbanístico de la zona verde o al cierre, si lo hubiera, del parque o jardín correspondiente.

4. Los locales con ambientación musical deberán contar con una superficie mínima accesible directamente por el público, excluida la zona de barra, aseos o almacén, de 50 m2 útiles.

5. Los locales sujetos a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la *Generalitat*, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, o norma que la sustituya, dispondrán de un espacio específico de almacenamiento con una superficie mínima del 5% de la superficie útil total.

6. Quedan prohibidos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano cuyo aforo supere las 300 personas, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Podrán admitirse, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías en materia de evacuación, accesibilidad y seguridad.

7. En patios de manzana se admiten los usos recreativos siempre y cuando no dispongan de zonas abiertas al exterior y cuenten con las condiciones de aislamiento acústico suficiente para cumplir las condiciones acústicas exigidas en la zona, atendiendo al uso dominante establecido.

Sección tercera: Usos productivos (I)

Artículo 10.13.- (antes Artículo 7.6.-) 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, esencialmente manuales y no seriados, cuya producción no esté completamente mecanizada. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos artesanales:

      a.1. Artesanal compatible con la vivienda (**Iat.1**): Comprende los usos artesanales cuando la carga de fuego ponderada y corregida (Qs) no supere las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y la potencia instalada, correspondiente a la maquinaria vinculada a la producción, no supere los 140 kW.

a.2 Artesanal no compatible con la vivienda (**Iat.2**): Comprende los usos artesanales cuando la carga de fuego ponderada y corregida (Qs) supere las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) o la potencia instalada, correspondiente a la maquinaria vinculada a la producción, supere los 140 kW.

b) Uso industrial (**Ind**): Es el uso que comprende las actividades de obtención, elaboración, transformación, y distribución de productos elaborados en serie y 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. Industrial compatible con la vivienda (**Ind.1**): Comprende los usos industriales, talleres y actividades de reparación de bienes, vehículos y equipos, siempre que la carga de fuego ponderada y corregida (Qs) no supere las 200 Mcal/m² (equivalente a 850 MJ/m²) y la potencia instalada, correspondiente a la maquinaria vinculada a la producción, no supere los 140 kW. Si se superase alguno de estos dos parámetros, se considerará un uso no compatible con el uso residencial.

b.2. Industria media (**Ind.2**): Comprende los usos industriales no compatibles con el uso residencial pero cuyo impacto ambiental es limitado, por lo que pueden ubicarse en zonas residenciales, en parcela o edificio de uso exclusivo, o en el entorno próximo a dichas zonas. 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), y cuya potencia instalada no supere los 140 kW, que se encuentren incluidas 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.
- Cocinas industriales

Si la actividad no se encontrara incluida en la relación de grupos mencionada o superar los parámetros establecidos como máximo para la carga de fuego o la potencia eléctrica instalada, se considerará industria pesada (Ind.3)

b.3 Industria pesada (**Ind.3**): Comprende 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 (**llog**). 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 publicación, la cultura, la actividad multimedia y la gestión de bases de datos y del conocimiento.

3. En el cálculo de la potencia eléctrica instalada sólo se tendrá en cuenta la maquinaria vinculada a la producción, de conformidad con los parámetros establecidos para ello en el documento básico de seguridad frente al riesgo de incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación, o norma que lo modifique o sustituya, incluidas las instalaciones asociadas a la ventilación, extracción de humos, etc. No se tendrán en cuenta las herramientas de mano ni las instalaciones vinculadas a la climatización o la accesibilidad.

Artículo 10.14.- Condiciones específicas de los establecimientos de uso productivo

1. Las actividades industriales de uso artesanal (Iat), industria compatible con la vivienda (Ind.1) y 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.

2. 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 productivos.

3. 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 140 kW.

4. Los túneles y puentes de lavado se autorizarán exclusivamente en locales situados en planta baja de edificios sin viviendas o en patios de manzana sin edificación edificados únicamente en planta baja, y deberán disponer de una zona de espera, antes de la entrada al túnel o puente de lavado, don una capacidad mínima para diez vehículos.

Sección cuarta: Otros usos (U)

Artículo 10.15.- (antes Artículo 7.7.-) Clasificación.

1. Otros usos (**U**): Se recogen bajo esta denominación aquellos usos que habitualmente se encuentran vinculados a una actividad principal, a la que sirven, pero que pueden también constituir una actividad por sí mismos. En estos usos se incluyen los almacenes, aparcamientos, estaciones de recarga eléctrica, plantas 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. Trasteros (**Alm.1**): Comprende los almacenes de uso doméstico, vinculados a viviendas o unidades residenciales privativas del propio edificio u otros edificios, que se localizan en espacios adecuados y separados de éstas.

      a.2 Almacén compatible con la vivienda (**Alm.2**): Comprende los almacenes vinculados a actividades económicas, que requieren de espacios adecuados y separados del resto de 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). En este uso se distinguen las siguientes categorías:

         i. Almacenes, compartimentados o no en unidades privativas de almacenamiento, cuya superficie construida conjunta no supere los 100 m² (**Alm.2a**)
         ii. Almacenes, compartimentados o no en unidades privativas de almacenamiento, cuya superficie construida conjunta supere los 100 m² y no supere los 500 m² (**Alm.2b**)

      a.3. Almacén no compatible con la vivienda (**Alm.3**): 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. 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.3a**). Incluye los almacenes, trasteros no vinculados a viviendas y sus agrupaciones cuya superficie construida conjunta supera los 500 m² o 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)

ii. Usos de almacenamiento cuyo impacto ambiental previsible, sin medidas correctoras, aconseja restringir su implantación a polígonos alejados de las zonas residenciales (**Alm.3b**), sin menoscabo de las medidas de protección y protección que deban disponerse. Incluye los almacenes, trasteros no vinculados a viviendas 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).

b) Uso de Aparcamiento (**Par**): Comprende las actividades de guarda y depósito de vehículos. En el presente Plan se distinguen los siguientes usos de aparcamiento:

b.1. Aparcamiento para uso público o privado de vehículos particulares de tipo turismo o de movilidad personal (VMP) (**Par.1**). Atendiendo a su localización, se distinguen las siguientes categorías:

i. Aparcamientos localizados en planta baja o inferiores a la baja, en edificación en altura (Par.1a)
ii. Aparcamientos localizados bajo espacios libres privados o, en su caso, bajo espacios públicos previa concesión administrativa o autorización. (Par.1b)
iii. Aparcamientos localizados al aire libre, sobre superficie libre de parcela (Par.1c)
iv. Aparcamientos localizados en edificio de uso exclusivo (Par.1d)

b.2. Aparcamiento de vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías, así como al aparcamiento de vehículos de carga, comerciales, de la industria de la construcción, para el trabajo agrícola, etc. (**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 y almacenamiento de energía procedente de fuentes renovables (**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 10.16.- Condiciones específicas de los usos de almacenamiento (Alm)

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 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 podrán autorizarse trasteros no vinculados a las viviendas o unidades de alojamiento del edificio para alquiler o venta a particulares si éstos se localizan en planta baja o sótano, cada trastero dispone de una superficie útil no superior a 8 m² y su agrupación responde a la categoría de almacén Alm.1a. En todo caso, la agrupación de este tipo de trasteros contará con acceso independiente desde la vía pública.

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.

Artículo 10.17.- Condiciones específicas de los usos de recarga eléctrica (Elc)

1. 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 CO_2 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.

2. 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.

3. Los servicios de recarga eléctrica lenta (Elc.2) sólo se admitirán en planta baja.

4. Los servicios de recarga eléctrica con cargadores de corriente continua o con cargadores de corriente alterna 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.

5. Las instalaciones de recarga eléctrica de alta potencia o electrolineras (Elc.3) deberán cumplir las mismas condiciones de parcela y edificación que las establecidas en el artículo 10.24 de estas normas para las estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6). En todo caso, se deberá prever una zona de espera con una capacidad mínima para diez vehículos turismos o su equivalencia en camiones en espera de carga.

Sección quinta: Usos de servicio comunitario (D)

Artículo 10.18.- (antes artículo 7.8.-) Clasificación de los usos de servicio comunitario

1. Usos de servicio comunitario (**D**): Comprende las actividades cuyo objeto es la prestación a la población de servicios que la legislación asigna 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 (**Dtr**): 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 al aire libre (**Del**): Comprende 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, incluidas las actividades de investigación relacionadas con la enseñanza. En este uso se distinguen las siguientes categorías:

   i. Centros educativos orientados a la formación intelectual de las personas (**Ded.1**).
   ii. Centros educativos de formación en disciplinas artísticas y de entretenimiento, tales como academias y escuelas de música, danza, arte dramático, cinematografía, arte circense, artes audiovisuales, videojuegos, etc. (**Ded.2**)

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 disciplina, 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, divulgación, custodia y conservación del conocimiento que se llevan a cabo en instalaciones tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, salas de conferencias, auditorios, centros de investigación, etc.

g) Uso sanitario (**Dsa**): comprende las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los servicios de consulta general o especializada que se presten 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., y centros de asistencia social en general.

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, salvo en régimen de concesión o encomienda de gestión.

j) 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 municipales y de abastos (**Dab.1**)
   ii. Mataderos (**Dab.2**)

k) Uso religioso (**Dre**): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos. Se excluye cualquier otro tipo de actividad relacionada con instituciones o colectivos religiosos distinta de la de culto.

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 funerario (**Dce**): comprende las actividades relacionadas con las prácticas de policía mortuoria (cementerios, tanatorios, crematorios, etc.).

n) Uso penitenciario (**Dpe**): incluye las residencias socioeducativas, los centros de internamiento, los centros de reinserción o similares.

o) Uso de infraestructuras de servicio (**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 doméstico, industrial, comercial, suministro de fuentes públicas o riego (**Din.1**).
   ii. Subestaciones eléctricas y centros de reparto en alta tensión (**Din.2**).
   iii. Estaciones depuradoras de aguas residuales, depósitos de tormentas, balsas de laminación, etc. (**Din.3**).
   iv. Estaciones de depósito, tratamiento y eliminación de residuos sólidos (**Din.4**).
   v. Servicios centrales de correos y telecomunicaciones (**Din.5**).
   vi. Estaciones de servicio para suministro de carburantes (**Din.6**)
   vii. Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (**Din.7**)

Artículo 10.19.- Condiciones específicas de los usos de servicio comunitario

No se consideran usos urbanísticos las antenas, canalizaciones, armarios de instalaciones, 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.

Artículo 10.20.- (antes Artículos 6.44.4.r y 7.4.9) Condiciones específicas de las estaciones de servicio para suministro de carburantes (Din.6)

El uso Din.6, estación de servicio de suministro de carburante 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) 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.

g) 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, pero no podrán ocupar nunca más del 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a las instalaciones propias de la estación de servicio.

h) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de carreteras cuando se instalen en el margen de una vía cuya intensidad en un día medio sea superior a 10.000 vehículos.

i) 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.

Sección sexta: Usos en el medio rústico (N)

Artículo 10.21.- (antes artículo 7.10.-) Clasificación de los usos en el medio rústico y natural.

1. Usos en el medio rústico (**N**): Comprende las actividades del sector primario y 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 esparcimiento en el medio natural (**Nes**): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

   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.

CAPÍTULO TERCERO: Reglas de compatibilidad de los usos por gradación en altura.

Artículo 10.22.- (antes D.T. Décima.-) Nivel de terciarización en edificios de uso mixto

1. Son edificios terciarizados aquellos que en origen se destinaron a usos residenciales y que, merced a los cambios de uso sufridos con anterioridad a la aprobación del Plan General, se encuentran actualmente ocupados por usos terciarios en más del 50% de su superficie construida sobre rasante.

   A estos efectos, en el cálculo de la superficie construida no se considerarán las plantas bajo rasante (esto es, los sótanos ni los semisótanos) ni la parte de las plantas bajas que exceda la profundidad edificable del edificio existente por encima de la planta baja.

2. Son edificios de uso mixto con nivel de terciarización medio aquellos en los que la superficie construida sobre rasante no supera el 75% de la superficie construida del edificio.

3. 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.

4. Son plantas terciarizadas las que, situadas en el edificio por encima de la baja, se encuentran legalmente ocupadas por usos terciarios en más del 50% de su superficie construida, sin contar los elementos comunes del edificio.

5. La existencia de una actividad 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 10.23.- 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 partirá de las siguientes reglas de gradación en altura de los usos permitidos:

   a) En general, salvo las excepciones contempladas en las presentes normas, los usos residenciales (R) se localizarán siempre por encima de las plantas en que se ubiquen usos no residenciales. En todo caso, los usos Residencial colectivo (Rco) y residencial comunitario (Rcm) se dispondrán en edificio de uso exclusivo.

   b) 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) y los usos de aparcamientos y almacén.

   c) Los usos de Servicio comunitario (D) se dispondrán por debajo de las plantas en que se ubiquen usos residenciales, siendo compatibles con los usos terciarios y productivos.

2. En las plantas que admitan usos terciarios se establecen las siguientes reglas:

   a) Los usos de alojamiento turístico (Tho) y de alojamiento comunitario (Tcm) se situarán por encima de los usos recreativos, y podrán compartir planta con el uso de oficinas (Tof) y con el uso comercial (Tco).

   b) Por otro lado, los usos recreativos (Tre), de oficinas (Tof) y comerciales (Tco) se consideran compatibles entre sí, por lo que podrán compartir planta en cualquier caso.

3. Excepto en el caso de usos de Tránsito y circulación (Dtc), Transportes (Dtr), recreo y esparcimiento (Del), abastecimiento (Dab), servicios funerarios (Dce), servicios urbanos (Dsr) e Infraestructuras de servicios (Din), el resto de usos de Servicio comunitario (D) se consideran compatibles en la misma planta que los usos de oficinas (Tof), comercial (Tco) y recreativo (Tre) e incompatibles con los usos de alojamiento turístico (Tho) y de alojamiento comunitario (Tcm).

4. En edificios mixtos con uso principal residencial, además de lo indicado en los apartados anteriores, 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 del edificio.

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

5. En edificios destinados por el plan a uso residencial, se permitirá revertir a dicho uso a aquellos locales que en origen fueron destinados a vivienda y que actualmente se destinan a otros usos, independientemente de los usos existentes en la misma planta en que se ubiquen. Se permite también el cambio de uso a vivienda de los establecimientos actualmente destinados a usos no residenciales, independientemente de los existentes por encima o en la misma planta, siempre que se localicen en plantas por encima de la primera.

6. Los elementos comunes de un edificio sujeto a división horizontal, incluidos los locales destinados a usos generales de la comunidad de vecinos, podrán localizarse en la misma planta que el resto de usos no residenciales 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

D.A. Primera.-

El acrónimo "SP-7", identificativo del Sistema Local de servicio público de aparcamiento con el que se califica, 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), el suelo público de red viaria localizado a la altura del número 21 de la calle Santa Genoveva Torres, 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.- (antes D.T. Segunda + D.T. Cuarta + D.T. Séptima) 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 ordenación 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.

En los restantes ámbitos de planeamiento de desarrollo objeto de Plan Especial de Protección, el instrumento correspondiente podrá complementar las previsiones del Catálogo de protección del presente Plan, con relación al área afectada, dado el carácter transitorio de los contenidos de dicho Catálogo con relación a esa área. La edificación, en estas áreas y hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial se regulará conforme a lo previsto en las presentes normas.

D.T. Segunda.- (antes D.T. Octava) 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 de estas Normas, se delimitan por el presente Plan.

D.T. Tercera – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda IS-6

Las parcelas calificadas en la Serie C de los planos de ordenación del Plan General vigente con la leyenda IS-6 se regirán, desde el momento en que entre en vigor el presente Texto refundido, por la ordenanza correspondiente a la Subzona TER-4: Terciario de baja densidad, según se define en el Capítulo séptimo del Título sexto 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 se entenderá que 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 en el ámbito señalado como EL* es cero.

D.T. Sexta – Calificación urbanística correspondiente a la leyenda EDA.

En las parcelas señaladas como EDA en los planos de ordenación del Plan General rigen las ordenanzas específicas establecidas para la zona EDA-1 en las presentes normas urbanísticas.

D.T. Séptima – Calificación urbanística correspondiente a las leyendas TER-2A y TER-2B

1. Hasta que se apruebe el instrumento de ordenación que debe regularizar su situación, en los ámbitos señalados en los planos de ordenación de la Serie B del Plan General como TER-2A rigen las determinaciones del instrumento de ordenación asumido que regula detalladamente el régimen de uso y aprovechamiento del suelo. Así:

    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.

2. En las parcelas señaladas como TER-2B en los planos de ordenación que no se encuentren incluidas en el ámbito de ningún plan de desarrollo del Plan General rigen las ordenanzas específicas establecidas para la zona TER-2 en las presentes normas urbanísticas.

D.T. Octava – 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
Red 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. Novena – 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-7	Almacenamiento de energía y de productos energéticos
FS	Servicios de seguridad y emergencias	FS	Servicios de seguridad y emergencias

D.T. Décima – Equivalencias entre la terminología utilizada en las presentes normas para definir los usos y los acrónimos utilizados en las normas del Plan General de 1988, que se modifican.

Transitoriamente, hasta que se produzca la adaptación de los planes que desarrollan el Plan General de 1988 a la presente modificación de sus normas, serán de aplicación las condiciones de prohibición y compatibilidad de los según los siguientes cuadros de equivalencias:

USOS			
Terminología PGOU 88		**Terminología NNUU MODIFICADAS**	
Usos residenciales (R)		**Usos residenciales (R)**	
Run	Residencial unifamiliar	Run	Residencial unifamiliar
Rpf	Residencial plurifamiliar	Rpf + Rco	Residencial plurifamiliar + Residencial colectivo
Rcm	*Residencial comunitario*	Rcm + Tcm	Residencial comunitario + Alojamiento colectivo
Usos Terciarios (T)		**Usos Terciarios (T)**	
Terciario comercial (Tco)			
Tco.1a	Comercial sup. ≤ 200 m²	Tco.1a + Tre.3a	Comercial básico +
Tco.1b	Comercial sup. ≤ 800 m²	Tco.1b + Tre.3b	Comercial medio +
Tco.1c	Comercial sup. ≤ 2.000 m²	Tco.1c + Tre.3c	Comercial secundario
Tco.2	Comercial en zonas no residenciales	Tco.2a + Tre.3d	Gran superficie +
Tco.3	Comercial en zonas terciarias	Tco.2b + Tre.3d	Parque comercial +
Uso hotelero (Tho)			
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones	Tho.1 + Tho.3 + Tho.4a	Establecimientos hoteleros + viviendas turísticas + albergues turísticos
Tho.2	Campamentos, camping	Tho.2 + Tho.4b	Camping + turismo rural
Uso oficinas (Tof)			
Tof.1	Despachos domésticos	Tof.1	Despacho doméstico
Tof.2	Locales de oficina	Tof.2	Oficinas
Uso recreativo (Tre)			
Tre.1	Aforo ≤ 300 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo ≤ 300 personas
Tre.2	Aforo ≤ 700 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo ≤ 700 personas

Tre.3	Aforo ≤ 1.500 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo ≤ 1.500 personas
Tre.4	Aforo > 1.500 personas	Tre.1a + Tre. 2a + Tre.2b + Tre.4 + Tre.5 + Tre 6	Espectáculos públicos + actividades recreativas + ocio y entretenimiento + fiestas populares, con aforo > 1.500 personas + espectáculos con animales + parques atracciones
Uso industrial (Ind)		**Usos productivos (I)**	
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda	Iat.1 + Ind.1 + Itec	Artesanal + industrial compatible con la vivienda + producción tecnológica
Ind.2	Industrial en zonas no residenciales	Iat.2 + Ind.2 + Elc.2 + Eng.1	Industria media + recarga eléctrica ≤ 22kW + almacén energía eléctrica ≤ 100 kW
Ind.3	Industrial en zonas industriales o almacén	Ind.3 + Ilg + Elc.3 + Eng.2	Industria pesada + uso logístico + electrolineras + almacén energía eléctrica > 100 kW
Uso almacén (Alm)		**Uso almacén (Alm)**	
Alm.1a	Superficie ≤ 120 m²	Alm.1 + Alm.2a	Trasteros vinculados a viviendas + almacenes ≤ 100 m²
Alm.1b	Superficie ≤ 600 m²	Alm.2b	Trasteros no vinculados a viviendas + almacenes ≤ 500 m²
Alm.1c	Superficie ≤ 1.600 m²	Alm.3a	Carga térmica ≤ 812 Mcal/m²
Alm.2	Almacén en zonas no residenciales	Alm.3a	Carga térmica ≤ 812 Mcal/m²
Alm.3	Almacén en zona industrial	Alm.3b	Carga térmica > 812 Mcal/m²
Uso dotacional (D)		**Uso de servicio comunitario (D)**	
Dcm	Comunicaciones	Dtc + Dtr	Tránsito y circulación + transporte
Del	Espacio libre	Del	Recreo y esparcimiento
Ded	Educativo	Ded	Educativo
Dep	Deportivo	Dep	Deportivo
Dsc	Socio-cultural	Dsc	Socio-cultural
Dsa	Sanitario	Dsa	Sanitario
Das	Asistencial	Das	Asistencial
Dad	Administrativo	Dad	Administrativo-institucional

Dab	Abastecimiento	Dab	Abastecimiento
Dre	Religioso	Dre	Religioso
Dsr	Servicio urbano	Dsr	Servicio urbano
Dce	Cementerio	Dce	Funerario
R-Das	Vivienda asistencial	Rpf + Rco	Residencial plurifamiliar + Residencial colectivo
Din.1	Captación y depuración de agua	Din.1	Abastecimiento de agua
Din.2	Tendidos de alta tensión + ST	Din.2	ST + centros reparto energía eléctrica
Din.3	EDAR	Din.3	EDAR
Din.4	Tratamiento de residuos	Din.4	Depósito y tratamiento de residuos
Din.5	Telecomunicaciones	Din.5	Telecomunicaciones
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes	Din.6	Estaciones de servicio de carburantes
Din.7	Almacenamiento productos energéticos licuados	Din.7	Almacenamiento productos energéticos licuados
Din.8	Dominio público hidráulico	X	
Ddf	Defensa y fuerzas de seguridad	X	
Uso aparcamiento (Par)		**Uso aparcamiento (Par)**	
Par.1a	Bajo edificios	Par.1a	Bajo edificios
Par.1b	Bajo espacio libre	Par.1b	Bajo espacio libre
Par.1c	Al aire ibre	Par.1c	Al aire ibre
Par.1d	En edificio de uso exclusivo	Par.1d	En edificio de uso exclusivo
Par.2	Vehículos de transporte	Par.2	Vehículos de transporte
Uso rústico en el medio natural (N)		**Uso en el medio rústico y natural (N)**	
Nag	Agrícola	Nag	Agrícola
Nga	Ganadero	Nga	Ganadero
Nfo	Forestal	Nfo	Forestal
Nex	Extractivo	Nex	Extractivo
Nes	Esparcimiento en el medio natural	Nes	Recreativo en el medio natural
Nme	Protección del medio natural	Nme	Protección del medio natural

D.T. Undécima (antes D.T. novena) – Régimen transitorio para la edificación existente en suelo no urbanizable

Hasta que se produzca la modificación de planeamiento que deberá unificar el régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan en el suelo no urbanizable con el establecido en las presentes normas para el suelo urbano y no urbanizable, será de aplicación el siguiente:

a) *Fuera de Ordenación adjetivo*: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

   Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en la Ley del suelo.

   Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aun cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

   - Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.
   - Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por la Ley del Suelo. Si la obra comportara costes superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva: [1]

   - Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

[1] Artículo afectado por el Dictamen 9/2017 de la Comisión de Unificación de Criterios.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones qué, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

- Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.

- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

Para licencias provisionales en edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación sustantiva por ocupar terrenos calificados como dotación pública de la red primaria, no se considerarán usos prohibidos los previstos para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas del PGOU, sino los de la zona de ordenación urbanística con uso global o dominante distinto del dotacional de la propia manzana en la que se ubique la edificación y todas las manzanas perimetrales.

f) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

Por tanto en los casos de edificios existentes con una, dos o tres plantas más que las señaladas, como máximo, por el Plan, así como las que tengan menos plantas que las toleradas por el Plan General, se entenderán dentro de ordenación hasta que concurran los supuestos que se establece para el fuera de ordenación diferido (concluya su vida útil, etc...). Ahora bien, en el caso de edificios existentes con 4 o más plantas que las señaladas, como máximo, por el Plan General, se entenderán como en fuera de ordenación sustantivo, si además concurre alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado d de la Disposición Transitoria Novena.

En estos casos de autorizaran cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente.

No obstante, en el cambio de uso de un local, se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas, cuando dicho cambio de uso suponga la reestructuración o rehabilitación integral del edificio.

Cuando las obras no tengan esa consideración, el cumplimiento de las Ordenanzas será sólo respecto de aquellos aspectos necesarios para el nuevo uso a implantar.

A estos efectos se entenderá por cambio de uso cualquiera de los siguientes supuestos:

f.1) Cambio de tipo de uso, es decir cambio entre:

- Alm. = Almacén.
- D = Dotacional.
- Par. = Aparcamiento.
- R. = Residencial.
- T. = Terciario.

Excepto cambio entre Tof.2 y Dad./Dsc./Ded. que no se entenderá como cambio de usos.

f.2) Cambio entre categorías de usos:

- Cambio entre Alm.1a, Alm.1b y Alm.1c. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso.

- Cambio entre las categorías Alm.1/Alm.2/Alm.3.

-Cambio entre categorías de uso Dotacional. Excepto cambio entre Dad. (administrativo) y Dsc. (Socio Cultural), o cambio entre Das. (asistencial) y Dsa (sanitario).

- Cambio entre Par.1/Par.2.

- Cambio entre Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso.

- Cambio entre las categorías Tco.1/Tco.2/Tco.3.

- Cambio entre Tre.1/Tre.2/Tre.3/Tre.4. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso.

En cualquier caso los cambios de uso estarán siempre limitados por la compatibilidad de usos que expresamente señala el planeamiento vigente para cada una de las zonas y subzonas de calificación urbanística.

g) Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

-Tco.1.c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos.
-Tco.2. y Tco.3.: Exigiendo la reserva en su totalidad.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos, salvo en el supuesto de ocupación del subsuelo de las parcelas de titularidad pública calificadas por el planeamiento como dotacional público.

D.T. Decimosegunda – Régimen transitorio de los procedimientos.

Con carácter general, los expedientes de licencias, u otros títulos habilitantes a los que resulte de aplicación cualquier Modificación de estas Normas Urbanísticas, que se hayan iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, se regirán por la normativa anterior. No obstante, el interesado que haya solicitado licencia o haya presentado un título que le habilite a ejercer su derecho a edificar o implantar una actividad podrá optar, voluntariamente, bien por reiniciar su tramitación con adaptación a lo dispuesto en la Modificación sobrevenida, o bien por proseguir la tramitación del expediente iniciado con anterioridad a su entrada en vigor acogiéndose a lo dispuesto en dicha Modificación, en cuyo caso deberá solicitarlo de forma expresa y, si resultara necesario, presentar de nuevo la documentación técnica adaptada al cumplimiento de la misma.

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.

El texto refundido de las presentes normas constituye el texto consolidado que integra y, por tanto, sustituye, a las Normas urbanísticas del Plan General de 1988, a todas sus modificaciones y a todos los Criterios dictados por la Comisión de Unificación, hasta la fecha en que se produzca su entrada en vigor.

---o0o---