

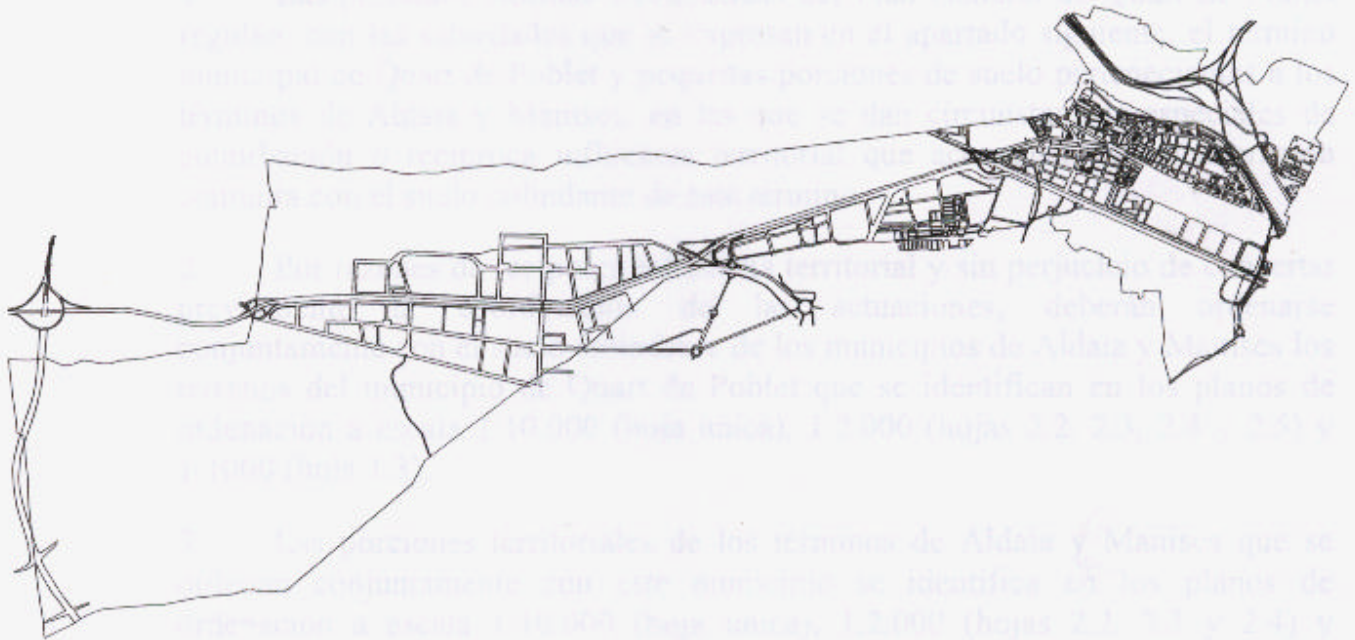


PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA QUART DE POBLET

EQUIP REDACTOR:

Arquitecta Directora - M^a PILAR NÚÑEZ LIZONDO
Arquitecte - VICENT J. LERMA I RODRIGO
TAG - L. Dret - SANTIAGO CARRATALÀ BEGUER
Arquitecte Tècnic - J. ALAN ORTEGA RAMÓN
Delineant - JOSÉ R. FELTRER SANMARTÍN
Delineant - JOSÉ A. AÑÓN CAMPOS
Topògraf col·laborador - MANUEL LOZANO MARTINEZ

SIGNAT: La Directora



NORMES URBANÍSTIQUES

DATA
REDACCIÓ

2001
2002

TEXTE REFÓS

DATA
APROVACIÓ
DEFINITIVA

3 JULIOL
2002

DATA	SUBSTITUEIX A
DATA	SUBSTITUIT PER

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD.

Artículo 1.1. Ámbito.

1. Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General de Quart de Poblet regulan, con las salvedades que se expresan en el apartado siguiente, el término municipal de Quart de Poblet y pequeñas porciones de suelo pertenecientes a los términos de Aldaia y Manises, en las que se dan circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial que aconsejan su consideración conjunta con el suelo colindante de este término.
2. Por razones de recíproca influencia territorial y sin perjuicio de concertar previamente la coordinación de las actuaciones, deberán ordenarse conjuntamente con el suelo colindante de los municipios de Aldaia y Manises los terrenos del municipio de Quart de Poblet que se identifican en los planos de ordenación a escala 1:10.000 (hoja única), 1:2.000 (hojas 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5) y 1:1000 (hoja 1.3).
3. Las porciones territoriales de los términos de Aldaia y Manises que se ordenan conjuntamente con este municipio se identifica en los planos de ordenación a escala 1:10.000 (hoja única), 1:2.000 (hojas 2.2, 2.3 y 2.4) y 1:1.000 (hoja 1.3).
4. Rigen los Convenios suscritos por los Ayuntamientos de Aldaia y Quart de Poblet en relación a la zona limítrofe comprendida entre la calle del Pessebret y la calle Père el Cerimoniós.

Artículo 1.2. Objeto.

El objeto del Plan General Transitorio es dotar de ordenación urbanística al término de Quart de Poblet, de conformidad con lo establecido en el art. 36 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, con la finalidad de que el municipio cuente con suficiente suelo para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos públicos

de toda índole así como posibilitar la urbanización del suelo consolidado por las edificaciones con déficit de infraestructuras.

Artículo 1.3. Vigencia.

1. Este Plan General Transitorio entrará en vigor cuando hayan transcurrido 15 días hábiles desde la publicación del texto íntegro de las presentes Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, aunque adicionalmente se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
2. La vigencia del mismo se prolongará hasta que se apruebe definitivamente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Quart de Poblet.

Artículo 1.4. Documentación del Plan General Transitorio.

Este Plan General está compuesto por los siguientes documentos:

- a) Memoria. con carácter informativo y justificativo.
- b) Plano de información número 1, a escala 1:10.000, de “Hidrología; obras hidráulicas; infraestructuras de riego, de suministro de energía (electricidad y gas) y de agua y de saneamiento“.
- c) Plano de información número 2, a escala 1:10.000, de Infraestructuras de comunicación, usos del suelo y elementos de la red primaria de dotaciones públicas“.
- d) Plano de información número 3, a escala 1:20.000, de zonificación, según el Plan Parcial de 1.969.
- e) Plano de la Ordenación Estructural, con eficacia normativa, a escala 1:10.000, comprensivo de las afecciones al territorio; clasificación del suelo y categorías de suelo no urbanizable; red primaria o estructural de dotaciones e infraestructuras públicas.
- f) Planos de Ordenación, con eficacia normativa [cinco (5) hojas, a escala 1:1000, del suelo urbano residencial y ocho (8) hojas, a escala 1:2000, de los suelos industriales, terciarios y dotacionales], comprensivos del detalle del límite entre clases de suelo; identificación de las zonas de ordenación urbanística; delimitación de los núcleos históricos tradicionales e identificación de los ámbitos o elementos sujetos a especial protección; delimitación de las áreas de

reparto e identificación –en suelos urbanos y urbanizables- de las dotaciones e infraestructuras públicas, significando las que forman parte de la red primaria.

g) Estas Normas Urbanísticas con sus Anexos, con eficacia normativa.

Artículo 1.5. Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan General, y concretamente de estas normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.
2. Las definiciones vendrán referidas al Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.
3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, con las salvedades que con respecto a las alineaciones se establecen en el art. 4.42, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.
4. La Memoria 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 las disposiciones y determinaciones contenidas en los demás documentos del Plan. Prevalecerá la interpretación municipal sobre la de los particulares.

Artículo 1.6. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que se contiene en este plan general.

Artículo 1.7. Normas de aplicación directa.

1. Conforme a lo dispuesto en el art. 3 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, las construcciones deberán adaptarse al ambiente en que estén situadas, al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo con los usos a que se destinen. Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos.

2. No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía o desfiguren la visión del paisaje rural o urbano tradicionales.

Artículo 1.8. Consulta e información urbanística.

1. Los documentos del planeamiento vigente serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales, en el horario normal en que permanezcan abiertas al público.

2. El Ayuntamiento facilitará información urbanística por escrito en los términos establecidos en el artículo 84 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

TÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. DETERMINACIONES. (ART. 17 LEY DE LA GENERALITAT VALENCIANA 6/1994, DE 15 DE NOVIEMBRE, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA).

Capítulo 1. Directrices de la evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 2.1. Directrices de la evolución urbana y ocupación del territorio.

Dado el carácter transitorio del presente Plan General de Ordenación Urbana, su objeto es regular a corto plazo las actuaciones urbanísticas en el municipio, sin introducir determinaciones que supongan la modificación de la estructura general del territorio ni actuaciones importantes de desarrollo urbanístico.

Capítulo 2. Clasificación del Suelo.

Artículo 2.2. Clasificación del suelo contenida en el Plan General.

Al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, el plan general clasifica el término municipal de Quart de Poblet en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

Artículo 2.3. Suelo urbano.

1. El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, delimita gráficamente y clasifica como suelo urbano los terrenos ya transformados por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación.
2. El modo de ejecución del planeamiento en esta clase de suelo se ajustará a los sistemas establecidos en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.4. Suelo urbanizable.

1. El presente plan general, por su carácter transitorio, sólo clasifica como tales los siguientes terrenos:

- a) los colindantes a otros clasificados como urbanizables correspondientes a los términos municipales de Aldaia y Manises y que, por su tamaño y forma, requieren una ordenación conjunta con los mismos. Se identifican gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:2.000. Los Ayuntamientos implicados deberán adoptar los correspondientes acuerdos para hacer efectiva su ordenación pormenorizada y su gestión urbanística de modo adecuado.
- b) los destinados a cubrir déficits de dotaciones públicas que no han sido objeto de actuaciones urbanizadoras y tributan como suelos de naturaleza urbana.

2. Los suelos urbanizables situados al Oeste del Canal Xúquer-Túria, quedan sujetos a las siguientes determinaciones:

Uso: industrial o terciario (a determinar en el planeamiento de desarrollo).

Intensidad máxima: 0,5 m²/m² (edificabilidad)

Características de gestión: el aprovechamiento subjetivo máximo será el resultante para el suelo urbanizable programado del Plan de Aldaia cifrado en 0,9 x 0,422 m²/m². El desarrollo urbanístico de este suelo (conjunto con el colindante de Aldaia) requiere la previa determinación de la infraestructura general de evacuación de las aguas pluviales y el establecimiento de determinaciones complementarias al Plan General de Aldaia (delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo), ordenado según la antigua categoría de “no programado”.

3. El suelo urbanizable situado al Este del Canal Xúquer-Túria, queda sujeto a las siguientes determinaciones:

Uso: industrial.

Intensidad máxima: 1,40 m²/m² (edificabilidad).

Artículo 2.5. Suelo no urbanizable.

Con arreglo a los criterios establecidos en el art. 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en la Ley 4/92 de la Generalitat

Valenciana sobre el suelo no urbanizable, y con las salvedades que se establecen, en el plan general se delimita gráficamente y clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización.

Capítulo 3. División del territorio municipal en Zonas de ordenación urbanística.

Artículo 2.6. Zonificación.

1. El Plan General divide el territorio en diversas zonas de ordenación las cuales se identifican en los planos.
2. Con carácter general, el suelo urbano se divide en zonas residenciales, industriales y terciarias las cuales se identifican en el plano de ordenación a escala 1:10.000.
3. La división en zonas pormenorizadas así como los terrenos dotacionales se identifican en los planos de ordenación a escala 1:1000 -suelo residencial- y 1:2.000 –suelo industrial y terciario- mediante diversas tramas. Se describen en los artículos siguientes.

Artículo 2.7. Núcleos históricos tradicionales.

De acuerdo con lo que establece el art. 17.3 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en el plano de ordenación número 1.4, a escala 1:1.000, del presente plan se delimitan los ámbitos urbanos que se reconocen como núcleos históricos tradicionales del municipio.

Artículo 2.8. Zonas de protección arqueológica.

En el mismo plano mencionado en el artículo precedente, se delimitan gráficamente dos ámbitos de Protección Arqueológica, uno genérico, regulado en el apartado 3 del artículo 4.20 de las presentes normas, y otro correspondiente a la Cisterna Árabe, sujeto a las prescripciones establecidas en el Título III de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural, regulado en el apartado 2 del citado artículo 4.20.

Artículo 2.9. Zonas pormenorizadas de ordenación urbanística.

1. Atendiendo a los parámetros tipológicos básicos de las construcciones, el suelo urbano residencial se divide en cuatro (4) zonas de ordenación urbanística. Se identifican como:

- Nucli de Protecció Ambiental (NPA).
- Ampliació de Nucli (AN).
- Eixample (EIX).
- Unifamiliars (UFA).

2. Atendiendo a los parámetros tipológicos básicos de las construcciones, el suelo urbano industrial se divide en tres (3) zonas de ordenación urbanística, identificándose como:

- Industrial A.
- Industrial B.
- Industrial C.

3. Atendiendo a los parámetros tipológicos básicos de las construcciones, el suelo urbano terciario regulado en el presente plan se divide en dos (2) zonas de ordenación urbanística, identificándose como:

- Terciario de “l'Alitrà“.
- Terciario en el AR2 “Refracta“.

Capítulo 4. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Artículo 2.10. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. Determinación.

A los efectos de repartir equitativamente las cargas y beneficios, en el suelo urbano se delimitan de forma explícita trece áreas de reparto, once en el suelo residencial y dos en el suelo industrial. Sus particularidades se determinan en el título cinco y en las correspondientes fichas urbanísticas incluidas en estas

normas. Su identificación y aprovechamiento tipo correspondiente son los siguientes:

AR1. Área de Reparto 1 “LLUÍS VIVES”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 3,07 m²t/m²s

AR2. Área de Reparto 2 “REFRACTA”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 1,7449 m²t/m²s

AR3. Área de Reparto 3 “FAITANAR”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 0,9937957 m²t/m²s

AR4. Área de Reparto 4 “EIX BARRI”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo mín. 1,348 m²t/m²s
(si los viales perimetrales hasta el eje son privados).
- Aprovechamiento tipo máx. 1,765 m²t/m²s
(según suelo que tributa en el IBI).

AR5. Área de Reparto 5 “FAENCA”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 1,93 m²t/ m²s

AR6. Área de Reparto 6 “TURÉGANO”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 1,93 m²t/ m²s

AR7. Área de Reparto 7 “INDUSTRIAL B”.

- Aprovechamiento tipo 1,587 m²t/m²sp

AR8. Área de Reparto 8 “MOTOR D'ESPÍ”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 1,5285 m²t/ m²s

AR9. Área de Reparto 9 “INDUSTRIAL A”.

- Aprovechamiento tipo 1,075 m²t/m²sp

AR10. Àrea de Reparto 10 “ELCANO”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 1,00 m²t/m²s (parcela privada)

AR11. Àrea de Reparto 11 “AVINGUDA SANT ONOFRE”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 2,06 m²t/ m²s

AR12. Àrea de Reparto 12 “OBISPO PILDAÍN”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 2,196 m²t/m²s

AR13. Àrea de Reparto 13 “SANT MIQUEL”. Residencial.

- Aprovechamiento tipo 2,183 m²t/m²s

Capítulo 5. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, de carácter territorial.

Sección 1ª. Cauces Públicos e Infraestructuras del ciclo hidráulico.

Artículo 2.11. Cauces y canales. Àmbito.

1. En el àmbito del presente plan discurren parcial o tangencialmente los siguientes cauces pùblicos:

- Río Túria (cauces antiguo y nuevo) y Barranc del Salt de l'Aigua.
- Ramblas de Poio, de Gallego, de Pozalet y de les Basses (cuena del Barranc de Torrent).
- Barranc de la Saleta.
- Barranc d'en Dolça (canalizado).

2. Afecta también al término municipal parte del trazado del canal de trasvase de aguas del río Júcar al Túria.

3. En su momento, se incluirán las infraestructuras resultantes de la ejecución de los proyectos de "Restitución y Adaptación de los cauces naturales de los Barrancos Poyo, Torrent, Chiva y Pozalet (Valencia). Solución B", de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y la de "canalización del Barranco de la Saleta", paralela a la CV-33, de la Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, recogidas en el PATRICOVA.

Artículo 2.12. Regulación de los cauces públicos.

1. Los cauces públicos vendrán regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, el resto de normativa de desarrollo de la misma y demás legislación sectorial de aplicación o por aquella que venga a sustituirlas.

2. Los terrenos ocupados por infraestructuras de canalización de cauces o trasvase entre ellos tendrán la consideración de elementos de la red primaria de infraestructuras públicas regulándose por las disposiciones legales sectoriales aplicables.

Artículo 2.13. Dominio público hidráulico. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

1. Tanto el régimen del dominio público hidráulico como su alcance, así como el uso y aprovechamiento de los terrenos vendrá regulado por la legislación sectorial que resulte de aplicación.

2. De conformidad con la legislación específica, los terrenos colindantes a los cauces públicos estarán sujetos a las limitaciones que en ella se determine, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en los proyectos de urbanización y demás actuaciones que realicen las administraciones públicas.

Sección 2ª. Aeropuerto.

Artículo 2.14. Ámbito.

1. Las instalaciones del aeropuerto incluidas en el presente plan están constituidas por dos partes: una, principal, comprendida en el recinto vallado al Norte de la A3 y otra, correspondiente a instalaciones de radiobaliza, incluida dentro de la manzana del suelo industrial "A" situada al Sur de dicha vía, al oeste de la calle Cautiva.
2. Según establece el artículo 166 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden social, el Ministerio de Fomento debe aprobar un Plan Director en el que, entre otras determinaciones, se delimite la zona de servicio del aeropuerto. Los objetivos, contenido y normas para la aprobación de los Planes Directores viene regulado por el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre. En desarrollo de dicho plan, debe redactarse un Plan Especial de naturaleza urbanística.
3. Los bienes incluidos dentro de la zona de servicio del Aeropuerto vendrán regulados por el Plan Especial mencionado y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 2.15. Régimen urbanístico del aeropuerto.

Los terrenos destinados a instalaciones aeroportuarias de titularidad supramunicipal en el plan se clasifican como no urbanizables y se califican como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 2.16. Servidumbres aeronáuticas.

El municipio de Quart de Poblet está sujeto al régimen de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, establecido por Decreto de 16 de noviembre de 1973 (Boletín Oficial del Ministerio de Aire núm. 144, de 1 de diciembre de 1974), de acuerdo con lo especificado en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972) o disposiciones legales que las sustituyan.

Sección 3ª . Red Viaria de dominio público no municipal.

Artículo 2.17. Ámbito.

Por el término de Quart de Poblet discurren las siguientes carreteras de dominio público no municipal:

- a) De la red general del Estado (RIGE):
 - A-7, Autopista del Mediterráneo.
 - A-3, de Madrid a Valencia.
 - N-220, de acceso al Aeropuerto, desde la A-3.
 - N-335, de acceso al Puerto.
 - Nuevo acceso a Torrent.
- b) De la red básica de la Comunidad Valenciana (RBC):
 - CV-30. Distribuidor nord de València, Quart-Vinalesa.
 - CV-33, Distribuidor sud de València. De la N-332 hasta la A3 (PK 333.250).
 - En su caso, Ramal de la CV-33, prolongación desde la A3 hasta la N-335, según determinación de las Normas de Coordinación Metropolitana.
- c) De la red local de la Comunidad Valenciana (RLC):
 - CV-403. De Xirivella a Torrent.
 - CV-408. De la A3 a Aldaia.
 - Ronda Nord de Mislata. De la N-335 a la CV-35. (en proyecto).

Artículo 2.18. Calificación urbanística de las carreteras.

Los terrenos destinados a carreteras de titularidad supramunicipal y a elementos funcionales de las mismas se califican en el plan como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 2.19. Dominio público de las carreteras. Régimen de uso y aprovechamiento de los terrenos.

1. Las carreteras y los terrenos inmediatos a las mismas estarán sujetos a las limitaciones que se determinen en las disposiciones sectoriales específicas aplicables.

2. Las carreteras de la red general del Estado (RIGE) y de los terrenos inmediatos a las mismas se regularán por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988), y en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994). En su caso, por las disposiciones legales que las modifiquen o sustituyan.

3. Las carreteras de la red básica y local comunitaria y de los terrenos inmediatos a las mismas se regularán por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras (DOGV núm. 1016, de 5 de abril de 1991). En su caso, por las disposiciones legales que las modifiquen o sustituyan.

Sección 4ª. Red Ferroviaria.

Artículo 2.20. Ámbito.

1. Por el término de Quart de Poblet discurren las siguientes vías férreas de dominio público no municipal:

- a) Línea de Valencia a Utiel.
- b) Línea de Valencia a Riba-roja.

2. La Generalitat Valenciana tiene prevista la integración de la línea de Valencia a Riba-roja en la red del metro de Valencia. En su caso, las

determinaciones del presente plan se subordinarán a las que, específicamente, resulten de aplicación.

3. La Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias, del Ministerio de Fomento, en 2000, sometió a información pública el “Estudio Informativo del Proyecto de la Línea de Alta Velocidad Madrid - Castilla la Mancha - Comunidad Valenciana - Región de Murcia. Tramo Madrid - Albacete/Valencia” a los efectos previstos en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y el Real Decreto Legislativo 1302/86, de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento de aplicación. Dicho proyecto afecta a este término municipal en su parte Suroeste, suelo clasificado como no urbanizable, según se graña en el plano de ordenación a escala 1:10.000.

Artículo 2.21. Calificación urbanística del ferrocarril. Afecciones.

1. Los terrenos ocupados por el ferrocarril se califican en el plan como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

2. Los terrenos colindantes de la vía férrea de Valencia a Riba-roja, preventivamente, quedarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 5.7 y 6.61 de las presentes Normas.

3. Los terrenos afectados por el “Estudio Informativo del Proyecto de la Línea de Alta Velocidad Madrid - Castilla la Mancha - Comunidad Valenciana - Región de Murcia. Tramo Madrid - Albacete/Valencia” quedan sujetos a las limitaciones establecidas en el mismo.

Artículo 2.22. Dominio público ferroviario. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

1. Los bienes incluidos dentro de la red ferroviaria vendrán regulados por la Ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres y demás legislación sectorial de aplicación, así como el resto de normativa de desarrollo de la misma o por aquella que venga a sustituirla.

2. El uso y la edificación del suelo inmediato a las vías férreas quedan sometidos a las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre siguientes:

2.1. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril (artículo 10). Se distinguen a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

- Zona de dominio público: en suelo urbano, explanación más cinco (5,00) metros desde la arista exterior de la explanación; en el resto del suelo, explanación más ocho (8,00) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: en suelo urbano, desde la zona de dominio público hasta ocho (8,00) metros desde la arista exterior de la explanación; en el resto del suelo, desde la zona de dominio público hasta veinte (20,00) metros desde dicha arista.
- Zona de afección: en suelo urbano, desde la zona de servidumbre hasta veinticinco (25,00) metros desde la arista exterior de la explanación; en el resto del suelo, desde la zona de servidumbre hasta cincuenta (50,00) metros desde dicha arista.

2.2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de las zonas descritas son las siguientes:

- Zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- Zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
- Zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

2.3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

Sección 5ª. Vías Pecuarias.

Artículo 2.23. Ámbito.

1. Por el término de Quart de Poblet discurren las siguientes vías pecuarias, de dominio público no municipal:

- a) Colada d'Aragó.
- b) Colada de Castella.

2. Se identifican en el plano de ordenación a escala 1:10.000 los tramos de las mismas en los que debe preservarse el uso pecuario.

Artículo 2.24. Calificación urbanística de las vías pecuarias.

Los terrenos destinados a vías pecuarias se califican en el plan como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas, particularmente el tramo de la Colada d'Aragó que constituye el acceso a la Planta Metropolitana de Tratamiento de Residuos Sólidos.

Artículo 2.25. Dominio público de las vías pecuarias. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

Las vías pecuarias señaladas en el plan se regularán por la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y demás legislación sectorial de aplicación, así como el resto de normativa de desarrollo de la misma o por aquella que venga a sustituirla.

Sección 6ª. Equipamientos Públicos de interés territorial.

Artículo 2.26. Planta metropolitana de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos.

Los terrenos situados en el límite de este término municipal con el de Aldaia, incluidos en el ámbito objeto del Plan Especial Metropolitano de la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos, aprobado por el Conseller de Obras Públicas el día 17 de junio de 1998 (BOP de 3 de octubre; DOGV de 30 de octubre), estarán afectos al fin que en el mismo se establece, siendoles de aplicación la normativa aprobada en el mismo y la sectorial de aplicación o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 2.27. Dotaciones afectas a la defensa nacional. Club deportivo Militar (RDP) y Hospital Militar (TDP).

Los terrenos situados en el límite de este término municipal con el de Mislata sobre los que se sitúa parte del Hospital Militar y los situados en la marginal izquierda de la A3, colindantes al aeropuerto, en su condición de instalaciones directamente afectas a la Defensa Nacional, están sujetos a la Ley 8/1975 de 12 de marzo (BOE núm. 63, de 14 de marzo de 1975) y a su Reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1978) sobre “Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional”.

Capítulo 6. Red Primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio público no municipal e interés municipal.

Artículo 2.28. Clasificación.

Las infraestructuras y equipamientos públicos que forman la Red Primaria o estructural de dotaciones públicas del presente plan, según su ámbito de servicio y titularidad, se clasifican en:

- a) Parques públicos. Se describen y regulan en el artículo 2.29, del presente capítulo.

- b) Equipamientos y redes de transportes, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, de interés territorial, descritos y regulados en el capítulo 5 precedente.
- c) Infraestructuras propias del suelo urbano, de titularidad y carácter supramunicipal, que se describen y regulan en el artículo 2.30, del presente capítulo.
- d) Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público no municipal, que se describen y regulan en el artículo 2.31, del presente capítulo.
- e) Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público municipal, que se describen y regulan en el artículo 2.32, del presente capítulo.
- f) Vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal, que se describen y regulan en el artículo 2.33, del presente capítulo.

Artículo 2.29. Parques Públicos.

1. Los parques públicos son terrenos destinados principalmente a plantaciones de arbolado y jardinería con la finalidad de mejorar las condiciones ambientales del municipio y, por tanto, la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Forman parte de la Red Primaria o estructural de dotaciones públicas. En el presente plan, se establecen los siguientes:

- Del Perdiguer. Consolidado en el Barri de Porta o del Crist, parcialmente en término de Aldaia.
- Riu Turia. En la ribera de la margen derecha.
- Sant Onofre. Ampliación del actualmente existente.
- Del Poliesportiu Xiquet de Quart. Consolidado en la parte Este del suelo residencial en un conjunto de suelo destinado a dotaciones públicas.
- Del Braç Forà o Parc de l'Horta, a ejecutar en las inmediaciones del cementerio municipal.
- Del Che. Consolidado entre la CV-403 y el suelo residencial de Xirivella.

2. Su utilización será libre y gratuita y, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los apartados siguientes, no podrán ocuparse con instalaciones de ningún tipo que comporten una limitación al uso y disfrute públicos, salvo las de mobiliario urbano e instalaciones de utilidad pública o esparcimiento.

3. En el ámbito grafiado como parque del “Braç Forà“, podrán destinarse hasta 5.000 m² de los aproximadamente 30.000 m² totales, a otras dotaciones públicas de infraestructura-servicio urbano y red viaria (ID/RV/AV). La superficie útil de parque se estima en el resto de la superficie grafiada en los planos.

4. El Parque de Riu Turia, previos los estudios y autorizaciones pertinentes, podrá afectarse con la realización de los viales previstos en las Normas de Coordinación Metropolitana (conexión de la CV-33 con la N-335 y Ronda Norte de Quart). La superficie útil del parque se estima en un 90% de la grafiada en los planos.

5. Podrá ocuparse hasta un 10% de los terrenos y edificar un máximo de 0,15 m²/m², de la superficie del ámbito del parque con obras e instalaciones destinadas a los usos públicos siguientes:

- a) Instalaciones deportivas.
- b) Instalaciones de servicio de bar o restaurante.
- c) Quioscos de venta de publicaciones, de música o similares.
- d) Instalaciones provisionales para ferias, teatros y otras similares.

Artículo 2.30. Infraestructuras propias del suelo urbano, de titularidad y carácter supramunicipales.

1. Forman parte de la Red Primaria o estructural las infraestructuras propias del suelo urbano, de titularidad y carácter supramunicipales, siguientes:

- Red Metropolitana de Abastecimiento de agua. Discurre por las marginales de la N-220 y la A3.
- Colectores Generales y estaciones de bombeo de la red de saneamiento del ámbito territorial denominado “Quart-Benàger“, de carácter metropolitano. El trazado de los primeros se identifica en el plano de ordenación a escala 1:10.000. En los planos de ordenación del suelo

urbano, se identifican las estaciones de bombeo del barranco de la Saleta, del Riu Turia y de Quart.

2. Se considerarán en las actuaciones de todo tipo que se lleven a cabo en el suelo por el que discurren, preservándolas de roturas.
3. El uso y aprovechamiento de las instalaciones del sistema metropolitano de saneamiento vendrán regulados por la normativa específica que les resulta de aplicación.

Artículo 2.31. Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público no municipal.

1. Forman parte de la Red Primaria o estructural el suelo destinado a dotaciones públicas de dominio público no municipal siguientes:

- Centro docente de enseñanza secundaria obligatoria (ESO) “Riu Turia“, situado en la calle Gravador Esteve.
- Centro docente de enseñanza secundaria obligatoria (ESO) “Faitanar“, situado en la calle Xiquet de Quart.
- Centro docente de enseñanza secundaria obligatoria (ESO) “La Senda“, situado en la calle Jaume Balmes.
- Centro sanitario de asistencia primaria, situado en la esquina de la Av. Villalba de Lugo y la calle Trafalgar.
- Palau de Justicia (en construcción), situado en la Av. Villalba de Lugo.

2. Forman parte, asimismo, de la Red Primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio público no municipal, las edificaciones siguientes:

- Escuela de Idiomas. Edificación de 1.136,50 m² construidos, integrada en el conjunto del Parque Polideportivo Xiquet de Quart.
- Policía Nacional. Locales situados en la Av. de Sant Onofre y calle Blasco Ibáñez.

3. El emplazamiento de las dotaciones publicas de dominio público municipal descritas en el apartado 2 no es vinculante. Podrán trasladarse a otros emplazamientos sin necesidad de modificar el Plan General, de acuerdo con las Administraciones responsables de las mismas.

4. El régimen de edificación y de uso de los terrenos adscritos al dominio público no municipal serán los precisos para el adecuado ejercicio de la actividad a la que se destinen los mismos, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Artículo 2.32. Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público municipal.

1. Además de los parques, expresamente definidos en el artículo 2.29 precedente, forman parte de la Red Primaria o estructural el suelo destinado a dotaciones públicas de dominio público municipal, siguientes:

- De uso administrativo-institucional (ADP), el Ayuntamiento, por ser constitutivo de un punto de referencia municipal.
- Cementerio municipal (IDP), por su carácter singular.

2. El régimen de edificación y de uso de los terrenos adscritos al dominio público municipal serán los precisos para el adecuado ejercicio de las actividades a las que se destinen los mismos, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Son de competencia exclusiva del Ayuntamiento.

Artículo 2.33. Vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal.

1. Forman parte de la Red Primaria o estructural las vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal que se identifican en los planos de ordenación, siguientes:

- CV-3661. Travessera de Quart. Desde la A3/N-220 (rotonda frente a la antigua factoría Elcano) hasta la N-335/Ronda de Mislata.
- Vías de servicio de la A3 en suelo urbano, coincidentes con las avenidas Comarques del País Valencià y Reial Monestir de Sta. M^a de Poblet.
- Vías públicas de trazado sensiblemente paralelo a las anteriores, que posibilitan o posibilitarán la ordenación de tráfico en sentido único en aquéllas.
- Vías transversales a las anteriores, de conexión entre ambas.

2. El ámbito de las vías públicas de dominio público municipal, en particular sus límites en los puntos de conexión con otros viales de rango superior se concretarán por las Administraciones competentes, atendiendo a la funcionalidad de las mismas. En particular, tal concreción procederá en aquellos casos en los que las vías están pendientes de ejecución.

Capítulo 7. Otros elementos de la red primaria o estructural, de dominio singular.

Artículo 2.34. Infraestructuras de riego.

1. Por su carácter supramunicipal, se considera que forma parte de la red primaria la infraestructura de riego de l'Horta de València cuyos derechos ostentan las Juntas de Regantes de las diversas acequias, sin perjuicio de las competencias correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

2. Los elementos infraestructurales de riego de l'Horta correspondientes a la red primaria presentes en el municipio de Quart de Poblet, son los siguientes:

- Cassola del Repartiment.
- Acequias de Quart-Benàger.
- Acequia de Faitanar.
- Acequia de Mislata.
- Acequia de Tormos.
- Acequia de Mestalla.
- Acequia de Favara.
- Acequia de Rascanya.
- Acequia de Rovella.
- Canal del Turia o Acequia del Oro.

3. En todo caso, se preservará la servidumbre de agua implícita a los riegos descritos. El tratamiento a dar a los mismos se determinará atendiendo al interés general, en orden a preservar la seguridad y salubridad públicas.
4. Las acequias que discurren por el suelo urbano o el que se urbanice en el futuro, cualquiera que sea el rango del tramo, deberán canalizarse y, preferentemente, adecuar su trazado al de las vías o espacios libres públicos. En su caso, los tramos que se manifiesten innecesarios, sin perjuicio de los derechos de la Junta de Regantes competente, se anularán.

TÍTULO 3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.1. Competencia.

1. La ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos que se establecen en la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana y de otras administraciones públicas en el área de sus competencia.
2. La actividad urbanística de ejecución del plan se realizará mediante actuaciones aisladas o actuaciones integradas en el ámbito de unidades de ejecución, de gestión directa o indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
3. Los detalles técnicos de las tareas de ejecución del plan se substanciarán mediante proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación, que podrá ser forzosa, de acuerdo con lo establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 3.2. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

1. La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable y del suelo urbano incluido en unidades de ejecución, requiere la programación para ejecutar la ordenación pormenorizada de los terrenos, mediante la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, todo ello de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
2. El programa abarcará una o varias unidades de ejecución completas, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 29.3 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como los terrenos exteriores a las mismas para hacer posible su conexión con las redes estructurales viarias y de abastecimiento de agua y energía y evacuación de aguas.
3. Si, al amparo de lo dispuesto en el artículo 45.2 A de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento de Quart de Poblet dictase bases para la selección

de urbanizador, los programas se ajustarán en todas sus determinaciones a las mismas.

4. No serán objeto de programación las actuaciones de ampliación o reforma interior de las edificaciones ya existentes, así como las de implantación de actividad.

Artículo 3.3. Actuaciones aisladas.

La ejecución del plan general en el suelo urbano que no se incluya en unidades de ejecución se realizará mediante actuaciones aisladas.

Artículo 3.4. Requisitos para la ejecución del plan mediante actuaciones aisladas. Urbanización de los terrenos.

1. La ejecución del plan mediante actuaciones aisladas requerirá el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 73 y 75.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en los términos exigidos por el plan.

2. A tal efecto, las condiciones de las infraestructuras, como mínimo, serán:

A) Red viaria.

A.1. En las calles o tramos de calle edificables en un solo paramento, deberá estar urbanizado o urbanizarse la totalidad de la anchura del vial en una longitud suficiente para conectar con la funcionalidad debida con el viario existente.

A.2. En las calles edificables en ambos paramentos, deberá estar urbanizado o urbanizarse, una longitud suficiente para conectar con la funcionalidad debida con el viario existente una anchura tal que alcance hasta un elemento constructivo que asegure la durabilidad de la obra a realizar y la funcionalidad del vial ejecutado.

A.3. El viario descrito estará pavimentado, en aceras, aparcamientos y calzada, de conformidad con las características exigidas, en función de las categorías de las calles, en los Pliegos de Condiciones Técnicas que rigen las obras de Urbanización efectuadas por el Ayuntamiento, para calles de categoría similar.

B) Abastecimiento de Agua.

B.1. Deberá disponerse de acometida a red, con capacidad suficiente, a juicio de la empresa suministradora del servicio.

B.2. En el suelo urbano Residencial cuyo abastecimiento de agua es municipal, la presión garantizada de la red es de 1,8 atmósferas.

B.3. En los proyectos de edificios con altura igual o superior a 3 plantas (Baja + dos), que se presenten al Ayuntamiento para la tramitación de la preceptiva licencia de edificación, se preverá la habilitación de un cuarto con las dimensiones suficientes para albergar el grupo de presión, el depósito regulador -limpieza y mantenimiento de ambos a cargo del usuario- y la batería de contadores, de conformidad con la normativa específica aplicable.(Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. O.M. de Industria de 9-12-75; BOE de 13-1-1.976, en la actualidad).

B.4. Previa tramitación de solicitud de certificado de presión concreta disponible en la red, a emitir por el Servicio de Abastecimiento de Agua, y justificación por técnico competente, podrá eximirse, en su caso, de la previsión antes establecida.

C) Suministro de energía eléctrica.

Deberá disponerse de acometida suficiente para proporcionar la potencia mínima establecida en la Instrucción MIE BT 10, del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, o disposición que la sustituya, debiéndose prever local para Centro de Transformación en el edificio cuando la potencia supere lo establecido en el artículo 17 del citado Reglamento, a juicio de la empresa suministradora del servicio.

D) Alumbrado público.

Deberá disponerse de alumbrado en los viales de acceso determinados en el apartado A precedente, homogéneo con el resto del suelo urbano, en calles de categoría similar. A tales efectos, regirán las determinaciones contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas de los Proyectos ejecutados por el Ayuntamiento.

E) Saneamiento.

Deberá asegurar la evacuación de aguas a red de alcantarillado, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de Vertidos.

Artículo 3.5. Proyectos de urbanización.

1. Toda obra pública de urbanización, ya sea consecuencia de actuaciones integradas o aisladas, requerirá la elaboración y tramitación de un proyecto de urbanización, de conformidad lo que dispone el artículo 34 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
2. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida por la legislación vigente en las diferentes materias que comprenda.
3. En el diseño de los viales y espacios libres, se considerará lo dispuesto en la “Guía de Urbanización” (COPUT y COACV) y el “Manual de accesibilidad arquitectónica” publicado por la Consellería de Benestar Social, y se dará cumplimiento a los Criterios Básicos de Accesibilidad Urbana. Rige, a este respecto el Decreto 193/88, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las “Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas” o las que pudieran sustituirlas.

Artículo 3.6. Proyectos de reparcelación.

1. Las actuaciones de reparcelación se concretarán en un proyecto suscrito por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir su objeto, conforme a lo regulado en el artículo 66 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y por el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística o legislación que resulte de aplicación.
2. Cuando se trate de reparcelación voluntaria, la documentación técnica a presentar para solicitar la aprobación municipal podrá reducirse a la definición literal y planimétrica de las fincas iniciales que integran la reparcelación y de las fincas resultantes de la misma, debiendo los planos estar suscritos por técnico competente. El Ayuntamiento podrá requerir, además, la presentación de certificado registral de las fincas intervinientes.
3. Cuando se trate de reparcelaciones voluntarias, a la escritura pública se adjuntarán los planos de las fincas iniciales y resultantes suscritos por técnico competente.

TÍTULO 4. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS GENERALES.

Capítulo 1. Intervención en la edificación.

Artículo 4.1. Actos sujetos a licencia municipal.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación en materias de régimen local y urbanística, estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a cualquier otra regulación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- Los de uso del suelo y del subsuelo.
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
- Las obras de ampliación, modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases, existentes.
- Las obras y usos que hayan de realizarse o instalarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos promovidos por órganos de otras administraciones públicas, entidades de derecho público o privadas.
- Las parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- Las obras de urbanización de calles y espacios libres, la apertura de caminos, ampliación y mejora de los ya existentes.
- Las obras de cierre de fincas y terrenos.
- Las obras de transformación y mejora de la explotación agrícola del suelo, como son la configuración de bancales, construcción de muros de contención, construcción de casetas de aperos, instalación de redes de riego o de

abastecimiento de agua, embalses de agua de cualquier capacidad, drenajes y desagües y cualesquiera otras análogas.

- Captación e instalaciones de abastecimiento de agua, producción, transformación o distribución de energía e instalaciones y redes de telecomunicaciones.
 - La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación y el uso de los mismos.
 - La demolición de las construcciones, salvo en los casos en que exista orden de ejecución.
 - La tala y abatimiento de árboles.
 - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - La instalación o ubicación de casas prefabricadas, recintos u otras instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings legalmente constituidos o zonas de acampada legalmente autorizadas.
 - Todos aquellos actos realizados por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
2. La obligación de obtener la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias.
3. Se exceptúan de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes:
- a) Sustitución de hojas de puertas y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
 - b) Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.
 - c) Las pequeñas obras hidráulicas relacionadas con la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos vecinales, tales como apertura y desvíos de acequias. Las obras que no sean estrictamente las indicadas anteriormente estarán sujetas a previa licencia.

- d) Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.
 - e) Las obras efectuadas en virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.
4. En el caso de proyectos que afecten a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente.

Artículo 4.2. Actos promovidos por otras administraciones públicas.

Los actos sujetos a licencia municipal que sean promovidos por los órganos de otras administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, conforme a lo establecido en los artículos 81 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, y 7 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable, estarán igualmente sujetos a licencia municipal cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

Artículo 4.3. Autorizaciones administrativas previas.

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, aeropuertos, etc., tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.
2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confiere el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.
3. En el suelo no urbanizable, la construcción de vivienda familiar y aislada, la de almacenes e instalaciones, ligadas a la explotación rústica o de minería, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento.
4. Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, sobre Suelo No Urbanizable.

Artículo 4.4. Plazos y caducidad.

1. Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no protegidos), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.
2. No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de los planes, programas u ordenanzas municipales.
3. Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas hayan de finalizarse, el cual se ajustará a lo regulado al respecto en las ordenanzas municipales. Dicho plazo se contará a partir de la iniciación efectiva de éstas.
4. Una vez concedida la licencia, el plazo máximo para el inicio de las obras será el de seis meses, a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo, la licencia quedará sin efecto y caducará. Asimismo, caducará la licencia cuando se haya interrumpido la realización de las obras por un plazo igual o superior al de seis meses o hubieran transcurrido veinticuatro meses sin que las obras se encuentren finalizadas. La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.
5. Dentro del plazo de seis meses señalado para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas, podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.
6. Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras, podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.
7. Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución y, como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aun cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación.
8. Transcurrido el plazo fijado sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren

acabadas, podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación o del plazo de ejecución, que será concedido, en su caso, con las limitaciones establecidas en los puntos 5 y 6 para la prórroga. La renovación de la licencia devengará las correspondientes tasas.

Artículo 4.5. Licencias de parcelación.

1. Parcelación urbanística.

Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y demás normativa de aplicación.

2. Proyecto de parcelación.

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

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, son aptas para la edificación.

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

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

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

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

Artículo 4.6. Licencia de intervención sobre edificios protegidos.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos protegidos. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles protegidos sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 4.7. Licencias de actividades.

1. Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad) y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad).
2. La reglamentación específica de estas licencias se regirá por la normativa sectorial de aplicación y las Ordenanzas Municipales que procurarán, siempre que sea posible, que su concesión sea simultánea a la licencia de obras de edificación.

Artículo 4.8. Licencia de ocupación.

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

Artículo 4.9. Licencia de carácter provisional.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.5 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. 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, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 4.10. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en las construcciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del plan general, se distinguen dos situaciones: conforme con el mismo y fuera de ordenación.

2. Salvo que en el plan, conforme establece el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento, se estipule otra cosa, se entenderá en situación de fuera de ordenación la edificación anterior al plan general afectada por alguna de las siguientes condiciones:

- a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.
- b) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento, en el presente Plan se establece un régimen transitorio para ciertas edificaciones del suelo industrial fuera de ordenación, con fachada a las vías de servicio de la A3, incluso con ocupación del viario previsto por el Plan.

4. Se considera que están en situación de fuera de ordenación todas las edificaciones incluidas en los ámbitos de las unidades de ejecución delimitadas por el presente plan en el suelo residencial.

Artículo 4.11. Obras en la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.

Con carácter general, en las construcciones fuera de ordenación, se aplicará el régimen establecido en el artículo 184 del reglamento de planeamiento.

Artículo 4.12. Límites de los conceptos de las diferentes clases de obras de consolidación, modernización y conservación.

A los efectos de aplicación de esta normativa se definen los siguientes tipos de obras:

- Obras de Consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Obras de Modernización. Son las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas de aquél y sin afectar los elementos estructurales.
- Obras de Conservación. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar significativamente a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

Artículo 4.13. Usos y obras provisionales.

1. No se concederán licencias provisionales que impliquen construcciones en lugares destinados a espacios libres públicos, parques y jardines por el plan general.
2. Las obras o usos provisionales autorizados habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna, y la autorización condicionada de las mismas, aceptada por el propietario y por el titular de la actividad, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

Capítulo 2. Conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.

Artículo 4.14. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, edificaciones, urbanizaciones, jardines, carteles e instalaciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo realizar, a tal fin los trabajos y obras de mantenimiento, reparación o reposición precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Los propietarios de toda edificación con antigüedad superior a cincuenta años, deberán promover las inspecciones técnicas previstas en el artículo 87 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
3. A las solicitudes de licencia de obra de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 4.15. Edificaciones en estado ruinoso.

1. De conformidad con lo regulado en el artículo 90 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, se considerará que un edificio está en estado ruinoso cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales del edificio o construcción o para restaurar en él las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.
2. Procederá asimismo la declaración de ruina cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras

de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

3. La declaración de situación de ruina legal dispondrá de forma expresa las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.

4. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio protegido, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Artículo 4.16. Infracciones urbanísticas.

1. Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente en la zona de su emplazamiento serán demolidas sin derecho a indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatibles con el planeamiento, pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses, a contar desde el requerimiento municipal.

Artículo 4.17. Órdenes de ejecución y suspensión.

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

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

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

Artículo 4.18. Deber normal. Límites.

1. 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.

2. 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 4.19. Definiciones sobre seguridad, salubridad, ornato, solares y otros.

Sin perjuicio de la normativa específica de aplicación, se definen los siguientes conceptos:

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

- c) Ornato. Se deberá 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) Condiciones de los solares. Deberán ser mantenidos limpios de vegetación y resto de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie para evitar el riesgo de accidentes.
- e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sin perjuicio de las autorizaciones preceptivas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se determinan en las Ordenanzas Municipales. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro, en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Capítulo 3. Protecciones de inmuebles.

Artículo 4.20. Protección Arqueológica.

1. En el presente Plan, según consta en el correspondiente plano de ordenación a escala 1:1000, se delimitan dos ámbitos de protección arqueológica, uno de las cuales corresponde al entorno del “BIC CISTERNA ÀRAB”, incluido en el Inventario General de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana.
2. La zona “Protecció Arqueològica. BIC CISTERNA ÀRAB” está sujeta a las prescripciones establecidas en el Título III de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural.
3. En la zona “Protecció Arqueològica” no incluida en la anterior, cuando se produzca el derribo de una edificación, deberá darse cuenta al Ayuntamiento para que, en el plazo de dos meses desde la comunicación de haber concluido el derribo, pueda realizar catas de investigación arqueológica. Transcurrido el plazo de dos meses sin haber realizado las catas podrán iniciarse las obras de edificación.

4. Los posibles hallazgos y yacimientos quedarán sujetos a la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 4.21. Protecciones singulares y ambientales. Definiciones.

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

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.

Artículo 4.22. Niveles de protección.

Se establecen tres niveles de protección:

- INTEGRAL (PI): Incluye la protección monumental y la integral.
- PARCIAL (PP): Incluye la protección estructural y la general.
- AMBIENTAL (PA): Incluye la protección ambiental propiamente dicha.

Artículo 4.23. Alcance de la protección según niveles.

1. Se incluyen en el nivel de protección integral (PI) 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 parcial (PP) los edificios que, por su valor histórico o artístico, deben ser conservados parcial o totalmente 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 ambiental (PA) los edificios incluidos en la zona de ordenación urbanística “Nucli de Protecció Ambiental”, a fin de preservar su carácter tradicional, por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyendo con su especial belleza o con su valor ambiental, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje esas características ambientales, al objeto de mantener los núcleos históricos y zonas aledañas su carácter. En particular, las actuaciones que afecten el entorno del “BIC – CISTERNA ÀRAB”, delimitado en los planos, se sujetarán al trámite que establece el artículo 33.2 de la Llei 4/98 del Patrimoni Cultural Valencià.

Artículo 4.24. Nivel de Protección Integral.

1. En las construcciones sujetas a protección integral 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. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento y a iniciativa de parte interesada, podrán autorizarse obras de redistribución del espacio interior, sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio.

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 4.25. Nivel de Protección Parcial.

1. Se permiten las obras congruentes con los valores protegidos 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, zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

2. Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento, 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 cuando presente escaso valor definitorio de la

estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

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 4.26. Nivel de Protección Ambiental.

1. En los edificios sujetos a protección ambiental, 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. 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 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.

3. En todo caso, 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.

4. 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 4.27. Condiciones de volumen y superficie construida.

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 existentes 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. En los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer aumento absoluto del volumen global señalado por 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 Ordenanzas Generales de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previsto dentro del régimen de protección ambiental.

Artículo 4.28. Condiciones sobre rótulos, plantas bajas y otras.

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 prohibidos todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso, deberá respetarse la 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.

Artículo 4.29. Materiales a utilizar.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en forma originaria o de mayor interés.

Artículo 4.30. Documentación a adjuntar a la solicitud de licencia para actuar sobre un edificio protegido singularmente.

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido singularmente (protección especial o parcial) deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
- c) Plano parcelario.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
- e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18 x 24 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 4.31. Comisión de Protección del Patrimonio.

1. El Ayuntamiento regulará la composición y funcionamiento de la Comisión de Protección del Patrimonio cuyo cometido principal será informar

las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos.

2. En tanto no se constituya la indicada Comisión asumirá sus funciones la Comisión Informativa municipal competente en materia de Urbanismo.

Artículo 4.32. Protecciones singulares. Relación.

1. Los inmuebles incluidos en el nivel de protección integral (PI), significados en los planos de ordenación con una estrella, son los siguientes:

- Ermita de "Sant Onofre".
- Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción.
- Cisterna Árabe.

2. Los inmuebles incluidos en el nivel de protección parcial (PP), significados en los planos de ordenación con un triángulo, son los siguientes:

- Sanatorio de "Sant Onofre". (C/ Ermita de Sant Onofre núm. 4).
- Edificio Antiguo del Colegio de San Enrique. (C/ Reverenda Madre Asunción Soler núm. 6).
- Edificio de Oficinas de la factoría Refracta.
- Vivienda en C/ l'Alcota núm. 1.
- Viviendas en C/ de l'Estació núms. 6 y 10.
- Centro de Convivencia o Casino. (Pl. "País Valencià" núm. 7).
- Antigua fábrica de Aceites Andrés e inmediatos (C/ Joanot Martorell núms. 13-17; C/ de l'Estació núms. 1, 3 y 5; C/ de l'Amistat, 8).
- Convento de Betania. (Pl. de la Creu núm. 7).
- Casa de la Cultura. (Pl. Valdecabres núm 9).
- Antiguo Matadero. (C/ Gerardo Paadín núm 19).
- Molí del Real. (C/ Gerardo Paadín núm 21).
- Fumeral Nou de Turégano.

- Edificio de viviendas antiguo Ayuntamiento (Pl. Valdecabres núms. 7A y 8).

3. Los inmuebles sujetos a protección ambiental son los incluidos en la zona de ordenación urbanística “Nucli de Protecció Ambiental (NPA)”, significada en los planos de ordenación con una trama específica indicada en la carátula. En tal ámbito, se incluye los núcleos históricos.

Capítulo 4. Ordenanzas Generales de la Edificación.

Sección Primera. Disposiciones Generales.

Artículo 4.33. Introducción.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela y el modo en que ésta puede producirse, aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir los requisitos establecidos en el art. 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 4.34. 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 número de 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.

Artículo 4.35. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Se da plena validez a los parámetros urbanísticos definidos en el Reglament de Zones d'Ordenació de la Comunitat Valenciana, salvo lo expresamente regulado en estas Normas Urbanísticas.

Sección Segunda: Condiciones de parcelación. Parámetros urbanísticos.

Artículo 4.36. 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 si sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos, de parcela mínima.

Artículo 4.37. Segregación y agregación de parcelas.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
2. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima o que conllevaran minoración de las plazas de aparcamiento preceptivas.
3. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

4. 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.

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

Artículo 4.38. Normalización obligatoria de parcelas.

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

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

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

Artículo 4.39. Condiciones de emplazamiento en la parcela.

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

Artículo 4.40. Alineación de la edificación. Criterios para su señalamiento.

1. Es Alineación de la edificación la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria o los espacios libres de uso público.

2. Para su interpretación y traslación al terreno se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Prevalecen las Actas de Fijación de Líneas realizadas por el Ayuntamiento, salvo modificación evidente.

- b) Cuando exista discrepancia entre la cota y la medición que resulte sobre el plano que la contiene, prevalecerá esta última, salvo, evidentemente, que del grafismo se desprenda una modificación de los lindes consolidados.
- c) En las calles que sólo tengan un paramento consolidado y éste no coincida exactamente con la alineación grafiada, previo informe técnico, podrá considerarse el existente ajustado a alineación, correspondiendo a la Corporación resolver sobre la alineación a materializar.
- d) En las calles que, al menos, no tengan un paramento consolidado, la anchura de las mismas será la que determina el correspondiente plano de ordenación, atendiendo, en su caso, a los criterios antes expuestos.
- e) En las calles consolidadas por la edificación, en ambos paramentos, cuando exista discrepancia entre el plano de alineaciones y la medida sobre el terreno, prevalecerá esta última siempre que las edificaciones existentes hayan sido construidas de conformidad con las licencias otorgadas anteriormente y del citado plano no se deduzca que quedan fuera de ordenación; en este supuesto, si la cota real fuera distinta, en más o en menos, a un TRES POR CIENTO (3%) de la que determinara el Plan, se considerará válida la primera. Si las diferencias fueran superiores, previo informe técnico, la Corporación acordará sobre el ancho de la calle o, en su caso, incoará expediente de Estudio de Detalle al respecto, de conformidad con el art. 26 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- f) Si la alineación grafiada coincide con la línea de edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.
- g) Si no existieran edificaciones consolidadas de referencia, se tomarán como referencia cualesquiera hitos o puntos cartográficamente identificables, sin que, en ningún caso, se desvirtúe el diseño de la trama viaria grafiada en los planos.

Artículo 4.41. Terrado o azotea.

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

Artículo 4.42. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.
2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Artículo 4.43. Construcciones por encima de la altura.

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

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobrepasar el plano que conteniendo la arista superior del forjado de la última planta, en fachada, forme una pendiente máxima del SESENTA POR CIENTO (60%), sin superar, en todo caso, los TRES METROS CINCUENTA CENTIMETROS (3,50 m) sobre la altura de cornisa.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa ni el plano que conteniendo una línea situada UN METRO (1 m) por encima de las aristas de cornisa del edificio, forme una pendiente máxima del SESENTA POR CIENTO (60%), salvo que la normativa reguladora exija una altura superior.

c) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, sin superar, sobre la altura de cornisa, los DOS METROS CINCUENTA CENTIMETROS (2,50 m), en un CUARENTA POR CIENTO (40%) de la longitud de fachada, como máximo, y UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1,50 m) en un SESENTA POR CIENTO (60%) como mínimo de dicha longitud.

2. Siempre que se sitúen, como mínimo, a CUATRO METROS (4 m) del plano de fachada, se autorizarán, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, la técnica aplicable, los elementos técnicos de las instalaciones, como son:

a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

b) Paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

3. Transitoriamente, hasta en tanto no se promulgue la ordenanza municipal reguladora de la instalación de antenas de telefonía móvil y sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, tales instalaciones no podrán tener lugar a menos de cien (100) metros del suelo residencial.

Artículo 4.44. Aprovechamiento bajo cubierta.

La utilización del aprovechamiento bajo cubierta queda sometido a las siguientes limitaciones:

- a) Sólo podrá destinarse a dependencias habitables, en el supuesto de edificios residenciales unifamiliares.
- b) No podrán destinarse a dependencias habitables, en el supuesto de edificios de tipología distinta a la residencial unifamiliar, de modo que, tal espacio sólo podrá destinarse a usos auxiliares o complementarios de los principales que se desarrollen en el edificio, debiendo tener, aunque físicamente se subdividan, la consideración de elemento común de la edificación, considerándose que forman parte de la cubierta.

Artículo 4.45. Cuerpos volados. Definiciones.

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

- a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano, por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm. y una anchura total no superior a 60 cm.
- b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.
- c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total puede superar las medidas establecidas en el párrafo a) anterior.
- d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentran acristalados en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo máxima, función del ancho de calle, según Ordenanzas particulares de cada zona, y una anchura total no superior a CINCO (5) METROS. Cuando se disponga en esquina, podrá tener una anchura máxima de CUATRO (4) METROS a cada lado, medidos sobre la alineación de la fachada.

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

2. En las Ordenanzas particulares se establece para cada Zona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

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

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

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuesto (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 4.46. Entrantes.

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

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

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

Sección Tercera: De la estética de los edificios.

Artículo 4.47. 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 4.48. Salvaguarda de la estética urbana.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 4.49. 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 determinen en estas Normas.
2. 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 4.50. Fachadas.

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 protegidos, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Artículo 4.51. 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 4.52. Modificación de fachadas.

1. 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.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada, así como la conformidad de los propietarios afectados por la modificación.

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 4.53. Soportales.

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

Artículo 4.54. Medianeras.

1. Las medianeras al descubierto que pudieran aparecer, debido a retranqueos en la edificación, diferencia de alturas construidas, etc., aún cuando sea con carácter temporal, se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Podrá eximirse de dicho tratamiento si, durante la ejecución de las obras, se concediesen licencias en las parcelas colindantes que implicasen el ocultamiento de la medianera.
3. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras recayentes a espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 4.55. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.
3. No se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni tendidos 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.

Artículo 4.56. Cornisas y aleros.

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

Artículo 4.57. 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, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, 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. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 cm. y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 cm., únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro.

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

Artículo 4.58. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Los rótulos y otros elementos de publicidad exterior estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de los cuerpos volados correspondientes a la calle ni de la acera menos 60 cm, sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 4.59. 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 4.60. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 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.

Sección Cuarta: Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 4.61. Alcance.

1. Las condiciones establecidas en la presente Sección serán de general aplicación, salvo lo establecido en el apartado 3 siguiente.
2. Regirán, además, las Ordenanzas particulares de la Zona correspondiente, las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas vigente en el ámbito de la Comunidad Valenciana, las disposiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y cuantas normas sectoriales, autonómicas o estatales, resulten de aplicación. Tales Normas prevalecerán sobre éstas.
3. Podrá eximirse del cumplimiento de las Normas del presente Capítulo a los edificios protegidos que, por razón de las limitaciones inherentes a tal protección, sean manifiestamente imposibles de observar, salvo lo referido a Normas de Protección de Incendios.

Artículo 4.62. Circulación interior en uso comercial.

1. En los locales comerciales de la categoría Tpc, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categoría Tmc y Tgc, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
3. El número mínimo de escaleras entre dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Artículo 4.63. Pasajes comerciales.

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

Artículo 4.64. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,80 metros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.
3. El número mínimo de escaleras entre 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 4.65. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente “Reglamento de Aparatos Elevadores” e Instrucciones técnicas que lo desarrollen.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas.
4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 12 cm sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano); no obstante, podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas, y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 metros.
6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

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

Artículo 4.66. Señalización en los edificios.

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

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

Artículo 4.67. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, “Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios”, el “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales” (Real Decreto 786/2001, de 6 de julio) y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

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

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

4. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la

edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Artículo 4.68. Prevención contra el rayo.

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

Artículo 4.69. Condiciones ambientales.

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

Artículo 4.70. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de noviembre) o norma equivalente, que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosas.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiera, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
 - e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 4.71. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes; su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Artículo 4.72. Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” y “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961, de 30 de Noviembre, a las Disposiciones Legales autonómicas, Ley 3/1989, de 31 de Mayo, y Decreto 54/1990, de 26 de Marzo, y a las disposiciones legales específicas vigentes en cada momento.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las citadas Disposiciones Legales y de las presentes Normas, podrá aprobar Ordenanzas Municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

Artículo 4.73. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas, por lo menos, a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal y, en particular, el “Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aprobado por Real Decreto 1751/1998, e “Instrucciones técnicas complementarias” IT.IC (Orden de 16 de julio de 1981 o normas equivalentes).

Artículo 4.74. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de

calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (“Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios” –RITE-, aprobado por Real Decreto 1751/1998, e “Instrucciones técnicas complementarias IT.IC” -Orden de 16 de julio de 1981- o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 4.75. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

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

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

Artículo 4.76. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

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

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

3. Se prohíbe expresamente la instalación de antenas de telefonía móvil a menos de 300 m. de las zonas residenciales.

Artículo 4.77. Transmisión de ruido.

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

Artículo 4.78. Vibraciones.

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

Artículo 4.79. Deslumbramiento.

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

Artículo 4.80. Aseos en locales de comercio.

1. Los locales destinados al comercio, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros CIEN metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada DOSCIENTOS metros cuadrados adicionales o fracción superior a CIEN 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 intermedio.

Artículo 4.81. Aseos en establecimientos públicos y hoteleros.

1. Todos los locales de utilización por el público en general, dispondrán de un retrete y un lavabo independientes para cada sexo, hasta los primeros CIEN metros cuadrados de superficie útil destinada al público. Por cada CIEN metros cuadrados útiles adicionales o fracción, se aumentará proporcionalmente con un lavabo y un retrete para señoras y un lavabo, un urinario y un retrete para caballeros.
2. Prevalecerán, en todo caso, las disposiciones legales específicas aplicables a cada tipo de local.

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

Artículo 4.82. Aseos en oficinas.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

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

Sección Quinta: De los Locales de Aparcamiento de Vehículos.

Artículo 4.83. Dotación de aparcamiento.

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

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

3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

a) En parcelas que, limitadas en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12x20 metros o un cuadrado de 15x15 metros.

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

Artículo 4.84. Plaza de aparcamiento.

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

Tipo vehículo o usuario	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2,50 m.	1,50 m.
Automóviles ligeros	4,50 m.	2,20 m.
Automóviles grandes	5,00 m.	2,50 m.
Plaza minusválido	4,50 m	3,50 m.
Industriales ligeros	5,70 m.	2,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,50 m.

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

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

4. Las plazas lindantes longitudinalmente con pared o elemento constructivo permanente, deberá incrementar el ancho en 0,20 m.

Artículo 4.85. Garajes y estacionamientos.

1. En función de su régimen de explotación, los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el local destinado a aparcamiento de vehículos en régimen de explotación de venta de plazas o en alquiler de las mismas por períodos iguales o superiores a un mes.

b) Se entiende por estacionamiento el local destinado a aparcamiento de vehículos cuyo régimen de explotación es el de alquiler de plazas por períodos de tiempo inferiores al mes o bien con explotación mixta.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

- b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) Edificios exclusivos.
- d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales en su caso.

Artículo 4.86. Aparcamientos en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de aquéllos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos, se procurará que el uso sea compatible con el arbolado. No se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, pérgolas o parasoles de carácter desmontable y las instalaciones de protección contra incendios que sean de aplicación.

Artículo 4.87. Dotación de aparcamientos para uso residencial.

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

Artículo 4.88. Dotación de aparcamientos para uso industrial o de almacén.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada DOSCIENTOS metros cuadrados o fracción superior a CIEN metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.
2. Los talleres de reparación de automóviles, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada TREINTA metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de TRES plazas de aparcamiento.

Artículo 4.89. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada CINCUENTA metros cuadrados o fracción superior a VEINCINCO metros cuadrados de superficie comercial del tipo Tmc y Tgc.

Artículo 4.90. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

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

Artículo 4.91. Dotación de aparcamientos para oficinas.

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

Artículo 4.92. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada CIEN metros cuadrados o fracción superior a CINCUENTA metros cuadrados de superficie útil, en usos recreativos Tesp.

2. En las categorías Tesp.1, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada VEINTICINCO personas de aforo.

Artículo 4.93. Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados o 30 plazas se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

Artículo 4.94. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

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

Artículo 4.95. Accesos y circulación interior de vehículos.

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima, si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho no inferior a 12 metros, o de 4 metros, si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional, la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la

meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos; no obstante, en parcelas de profundidad no superior a 12 metros, la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

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

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

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

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

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

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

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

8. Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. No obstante, en locales de

aparcamientos de superficie no superior a 600 metros cuadrados, se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

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

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| a) Rectilínea unidireccional | 3,00 metros. |
| b) Rectilínea bidireccional | 6,00 metros. |
| c) No rectilínea unidireccional | 3,50 metros. |
| d) No rectilínea bidireccional | 6,75 metros. |

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

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

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
- Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
- Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

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

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros.

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

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

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

a) en calles unidireccionales:

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

b) En calles bidireccionales:

- De 6,00 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.
- De 4,50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

Artículo 4.96. Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán, al menos, de una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.
2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.
3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones establecidas por la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya, modifique o amplíe.

Artículo 4.97. Altura libre en locales de aparcamiento.

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

Artículo 4.98. Ventilación en locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que correspondan 25 centímetros cuadrados de superficie útil de ventilación por cada metro cuadrado de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.
2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada, que deberá cumplir las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya.

Artículo 4.99. Instalaciones de Protección Contra Incendios.

1. A los efectos de proteger contra incendios los aparcamientos, se considera de plena vigencia la NBE-CPI-96 o cualquier otra norma de carácter estatal o autonómico que la modifique o amplíe.
2. En aparcamientos con capacidad superior a TREINTA (30) vehículos o con superficie superior a SEISCIENTOS (600) METROS CUADRADOS construidos, como mínimo, será preceptiva la instalación de bocas de incendio que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Deberá alcanzar todo origen de evacuación y, al menos, habrá una boca en la proximidad de la salida o acceso, y serán de tipo normalizado de 25 ó 45 mm.
 - b) Deberán disponer de un hidrante de 100 mm., normalizado, en sus accesos, en la acera.

Capítulo 5. Ordenanzas Generales relativas a los usos.

Artículo 4.100. Generalidades.

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 Capítulo. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante.

Artículo 4.101. Usos según su adecuación. Definiciones.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) Usos prohibidos o Incompatibles: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante, conforme al régimen determinado por el art. 58.5 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 4.102. Uso público, colectivo y privado.

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

- a) Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.
- b) Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- c) Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

Artículo 4.103. Uso Residencial (R).

1. Es aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
 - a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo. Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela.
 - b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.
 - c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.

Artículo 4.104. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

1. Uso Comercial: Actividad destinada al abastecimiento de bienes y alimentos a la población mediante ventas al por menor. Comprende las siguientes categorías:
 - 1.a. Pequeño comercio (Tpc). Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión de superficie de venta no superior de 200 m² en comercios alimentarios, o 500 m² en los no alimentarios.
 - 1.b. Comercio medio (Tmc). Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensiones de superficie de venta superiores a las referidas en el apartado 1.a anterior e inferiores a 600 m² en comercios alimentarios o a 2.500 m² en los no alimentarios. Se incluyen también en esta categoría los locales que con las limitaciones superiores citadas, en un mismo espacio integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

1.c. Grandes superficies comerciales (Tgc). Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales de dimensiones superiores a las máximas establecidas en los apartados anteriores, pudiendo situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

2. Uso Hotelero. Actividad destinada a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende las siguientes categorías:

2.a. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

2.b. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (Tho.2).

3. Uso de Oficinas (Tof): Actividades de prestación privada de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

4. Uso Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas (Tesp): Actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 195/1997, del Govern Valencià, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, en este uso han de distinguirse, principalmente en función de la actividad, los siguientes:

4.a. Con la categoría de espectáculos públicos (Tesp.1):

- Exhibiciones cinematográficas (Cin).
- Exhibiciones teatrales o conciertos (Te).
- Circenses y análogos (Cir).
- Espectáculos taurinos (Tau).
- Espectáculos deportivos (Dep).
- Fiestas bailes y atracciones (Fst).

4.b. Con la categoría de establecimientos públicos (Tesp.2):

- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).
- Pubs (Pbs).

4.c. Con la categoría de actividades recreativas (Tesp.3):

- Juegos recreativos y de azar (Jr).
- Actividades recreativo/deportivas (R/Dep).
- Actividades culturales y de ocio (Cl).t).

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 50 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a CINCO (5) metros.

b) Si el aforo es igual o excede de 50 personas y no es superior a 150, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a SIETE (7) metros.

c) Si el aforo es igual o excede de 150 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a DOCE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (12,50 m).

d) Si el aforo excede de 700 personas, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de SIETE (7) metros y la conjunta no inferior a TREINTA (30) metros.

Artículo 4.105. Usos de carácter industrial.

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

2.a. Uso pormenorizado actividad artesanal (Ina). Actividad incluida en el repertorio de oficios artesanos, que desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear un máximo de tres (3) operarios y, de forma auxiliar, elementos de accionamiento electromecánico de potencia activa inferior 3,75 Kw., con una superficie máxima de 200 m².

2.b. Uso pormenorizado taller (Inta). Actividad que comprende operaciones de carácter manual (mecánico, físico o químico), con una razón máxima de potencia instalada a superficie de $0,075 \text{ Kw/m}^2$ y un número máximo de 15 operarios, con una superficie máxima de 350 m^2 .

2.c. Uso pormenorizado industria (Ini). Actividad que comprende las mismas operaciones que las características de uso taller, con una razón máxima de potencia instalada a superficie de $0,150 \text{ Kw/m}^2$ y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase de actividades con relaciones de los elementos señalados diferentes, a razón de dos (2) operarios por cada $0,075 \text{ Kw}$ de potencia instalada, hasta un máximo de cincuenta (50) operarios.

2.d. Uso pormenorizado gran industria (Ingi). Actividad que comprende operaciones de cualquier índole, con relación de potencia instalada a superficie que exceda de la máxima propia del uso pormenorizado industria y sin limitación del número de operarios.

Artículo 4.106. Uso almacén (Alm).

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

2.a. Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1).

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que presentan una carga térmica en el local no superior a 80 Mcal/m^2 y no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos, excepto aquéllos que estén directamente vinculados al uso residencial almacenándose de acuerdo con su normativa específica. Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 150 m^2 (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 150 m^2 y no superior a 500 m^2 y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm.1b).

- Con superficie total mayor de 500 m² y no superior a 1.000 m² y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

2.b. Uso Almacén limitado a zonas de uso dominante Industrial y Almacén (Alm.2).

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que, por su naturaleza, pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial.

Artículo 4.107. Uso Dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de red viaria, de equipamientos y de zonas verdes y espacios libres.

1. Red Viaria: Dentro de la misma se consideran los siguientes:
 - 1.1. Viario (RV). Vías de comunicación, debiendo distinguirse entre las áreas destinadas los distintos modos de tránsito y medios de transporte.
 - 1.2. Aparcamientos (AV). Áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.
2. Equipamientos. Dentro de la mismas se consideran los siguientes:
 - 2.1. Educativo-cultural (ED): Centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
 - 2.2. Deportivo-Recreativa (RD): Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
 - 2.3. Asistencial (TD). Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar.

- 2.4. Infraestructura-servicio urbano (ID): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.
- 2.5. Administrativo-Institucional (AD): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
3. Zonas verdes y espacios libres. Se consideran las siguientes:
 - 3.1. Área de Juego (AL). Son aquellas colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m² de superficie mínima.
 - 3.2. Jardín (JL). Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m² en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
 - 3.3. Parque (QL). Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro.

Artículo 4.108. Uso de Aparcamiento (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.
2. Se distinguen los siguientes:
 - a) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos (Par.1), en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a).
 - Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
 - En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

- b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par. 2).

Artículo 4.109. Usos de Infraestructuras y Servicios (Ise).

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Ise.1).
- b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Ise.2).
- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Ise.3).
- d) Almacenamiento de gas, gasolina y otros productos energéticos (Ise.4).
- e) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Ise.5).

Artículo 4.110. Usos Rústicos en el medio Natural (N).

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso Ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso Forestal (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso Extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. Uso de Protección del Medio Natural (Nme):

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Artículo 4.111. Resumen de los usos.

A continuación, se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta sección según su función:

Alm Almacén.

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda:

Alm.1a superficie no superior a 150 m².

Alm.1b superficie mayor de 150 m² y no superior a 500 m².

Alm.1c superficie mayor de 500 m² y no superior a 1.000 m².

Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales.

D Dotacional.

Red Viaria:

RV Viario de tránsito.

AV Aparcamiento.

Equipamientos:

ED Educativo-cultural.

RD Deportivo-Recreativo.

TD Asistencial.

ID Infraestructura-servicio urbano.

AD Administrativo-Institucional.

Zonas Verdes y espacios libres:

AL Área de juego.

JL Jardines.

QL Parques.

Ind. Industrial.

Ina Artesanal.

Inta Taller.

Ini Industria.

Ingi Gran Industria.

- Ise Infraestructura y servicios.
 - Ise.1 Captación y depuración de agua.
 - Ise.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
 - Ise.3 Almacenamiento de gas, gasolina y otros productos energéticos.
 - Ise.4 Estaciones depuradoras de aguas residuales.
 - Ise.5 Estaciones de servicio de carburantes.

- N Uso Rústico en el medio Natural.
 - Nag Agrícola.
 - Nes Esparcimiento en el medio Natural.
 - Nex Extractivo.
 - Nfo Forestal.
 - Nga Ganadero.
 - Nme Protección del medio natural.

- Par Aparcamiento.
 - Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.
 - Par.1a En planta baja, semisótano o sótano.
 - Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos.
 - Par.1c Al aire libre.
 - Par.1d En edificio de uso exclusivo.
 - Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte.

- R Residencial.
 - Rcm Residencial comunitario.
 - Rpf Residencial plurifamiliar.
 - Run Residencial unifamiliar.

T Terciario.

Tco Comercial.

Tpco Pequeño comercio.

Tmc Comercio medio.

Tgc Grandes superficies comerciales.

Tho Hotelero:

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones.

Tho.2 Campamentos.

Tof Oficinas.

Tesp Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas:

1. Espectáculos públicos (Tesp.1).

- Exhibiciones cinematográficas (Cin).
- Exhibiciones teatrales o conciertos (Te).
- Circenses y análogos (Cir).
- Espectáculos taurinos (Tau).
- Espectáculos deportivos (Dep).
- Fiestas bailes y atracciones (Fst).

2. Establecimientos públicos (Tesp.2).

- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).
- Pubs (Pbs).
- Actos públicos (Ap).

3. Actividades recreativas (Tesp.3).

- Juegos recreativos y de azar (Jr).
- Actividades recreativo/deportivas (R/Dep).
- Actividades culturales y de ocio (Cl).

TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

Capítulo 1. Área de Reparto 1 “LLUÍS VIVES” (AR1).

Artículo 5.1. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie del Ámbito de la Actuación 7.671,30 m²s
- Superficie Computable 7.671,30 m²s
- Superficie Edificable 23.182,67 m²t
- Aprovechamiento tipo 3,022 m²t/m²s

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Número Máximo de Viviendas 156 Viviendas (VPO)
- Densidad máxima 207 Viviendas/Ha.
- Número de Plantas 1, 5 y 6 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar 4.561,90 m²s
- Espacios Libres Privados 0,00 m²s
- Total Suelo Privativo 4.561,90 m²s
- Parcelas Zona Verde Pública 0,00 m²s
- Otras Zonas Verdes Públicas 0,00 m²s
- Viario Público 3.109,40 m²s
- Total Suelo Dotacional 3.109,40 m²s
- TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.) 7.671,30 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar 17.768,63 m²t
- Comercial y Terciario 5.414,04 m²t
- Total Edificable 23.182,67 m²t

Artículo 5.2. Condiciones particulares de ejecución.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. La urbanización del suelo incluido en la unidades de ejecución, requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.

Artículo 5.3. Condiciones particulares de la ordenación.

1. En el supuesto en que, por razón de las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, no pudieran materializarse las alturas expresadas en el plano de ordenación números 1.2 y 1.3, no podrán los interesados reclamar al Ayuntamiento el aprovechamiento no materializable.
2. Las viviendas estarán sometidas al régimen de protección pública.
3. Se autorizan los áticos grafiados en los planos.
4. Las calles peatonales sólo se destinarán al tráfico de vehículos autorizados.

Artículo 5.4. Condiciones particulares de parcelación y diseño.

1. La parcelación del suelo privado y el diseño del producto inmobiliario se regulan por las siguientes normas:
 - a) El conjunto de los inmuebles resultantes de la ordenación será objeto de un tratamiento global, unitario y homogéneo, tanto en materiales, como en composición de volúmenes y huecos, para conseguir una cierta armonía en el conjunto.
 - b) Si se pretendiera dividir dicho conjunto o construirlo por fases, previa o simultáneamente a la solicitud de la primera licencia de parcelación o construcción, deberá presentarse un anteproyecto de obras comprensivo de la totalidad de la construcción –incluidos sótanos- en base al que se determinará la subparcelación posible debiendo justificarse la autonomía de cada actuación parcial en cuanto al cumplimiento de las reservas de aparcamiento y expresarse la

edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada finca resultante. A tales efectos se indicará la distribución general de las edificaciones tanto de las situadas en el subsuelo como en el vuelo, con indicación de los ámbitos funcionales mínimos susceptibles de utilización independiente en función de la situación y características particulares de la edificación y de los elementos comunes de los aparcamientos, locales o viviendas previstos. En su caso, indicación de las servidumbres a establecer.

c) Características para el desarrollo posterior de los proyectos de obra relativas al diseño de las fachadas: altura total de cornisa y de cada una de las plantas, materiales, textura, ornamentación, color, y cualesquiera otras que se estimen necesarias para asegurar el tratamiento unitario de los bloques de edificación.

d) En su caso, condiciones en el orden de las obras con el fin de asegurar la ejecución de los accesos comunes a los aparcamientos.

2. El Ayuntamiento, previos los trámites oportunos, aprobará el anteproyecto presentado y las ordenanzas complementarias reguladoras de la edificación que del mismo resulten.

3. Con posterioridad a la aprobación del anteproyecto y normas complementarias determinadas en el apartado anterior, las licencias de parcelación y de edificación se concederán de acuerdo con aquéllos. El Ayuntamiento podrá denegar licencias de segregación de parcelas que no aseguren la viabilidad constructiva.

4. Con carácter complementario y subsidiario de las determinaciones contenidas en el presente capítulo, se aplicarán las normas urbanísticas correspondientes a la zona de “eixample” (EIX).

Capítulo 2. Área de Reparto 2 “REFRACTA” (AR2).

Sección 1ª. Parámetros básicos del área.

Artículo 5.5. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables. Coeficiente de edificabilidad.

- Superficie del Ámbito de la Actuación 41.917,45 m²s
- Superficie Computable 41.917,45 m²s
- Superficie Edificable 73.138,88 m²t
- Coeficiente de edificabilidad 1,7449 m²t/m²s

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Número Máximo de Viviendas 559 Viviendas
- Densidad máxima 133 Viviendas/ha
- Número de Plantas 6, 8 y 10 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar 7.617,72 m²s
- Parcelas de Uso Comercial y Terciario 917,23 m²s
- Espacios Libres Privados 4.654,91 m²s
- Total Suelo Privativo 13.189,86 m²s
- Parcelas Zona Verde Pública 9.386,78 m²s
- Otras Zonas Verdes Públicas 3.217,15 m²s
- Viario Público 16.123,66 m²s
- Total Suelo Dotacional 28.727,59 m²s
- TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.) 41.917,45 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar 62.295,61 m²t
- Comercial y Terciario 10.843,27 m²t
- Total Edificable 73.138,88 m²t

Sección 2ª . Usos Globales y régimen de parcelación.

Artículo 5.6. Condiciones particulares de ejecución y normas a aplicar.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. Con carácter complementario y subsidiario de las determinaciones contenidas en el presente capítulo, se aplicarán las normas urbanísticas correspondientes a la zona de “eixample” (EIX).
3. La urbanización de la zona verde colindante a la vía se proyectará y ejecutará en coordinación con la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana, redactora del proyecto de “Prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Riba-roja”, debiendo integrarse en la misma una estación subterránea y sus correspondientes salidas a superficie.

Artículo 5.7. Condiciones generales de uso.

1. Los usos generales de la edificación son los siguientes:

Edificio de planta elíptica	TERCIARIO
Edificios lineales perimetrales	RESIDENCIAL (dominante)
Edificios de planta cuadrada interiores	RESIDENCIAL (exclusivo)
2. Los aparcamientos de uso público o privado podrán situarse con carácter general, en las plantas sótano (Par.1a.) y, asimismo, bajo los espacios libres privados o bajo espacios libres públicos (Par.1b). En su caso, previa concesión administrativa.
3. En ningún caso se autorizarán aparcamientos al aire libre en los espacios libres interiores de la manzana.
4. Los viales de coexistencia sólo se destinarán al tráfico de vehículos de suministros, servicios públicos y, en su caso, acceso a los aparcamientos de la zona.

5. Se destinará a uso o servicio público el edificio de oficinas de REFRACTA y otras instalaciones complementarias situadas en la zona verde pública que, en ejecución del plan, se cederán conjuntamente al Ayuntamiento.
6. Se garantizará el uso público de los pasajes.

Artículo 5.8. Condiciones generales de parcelación y diseño.

1. El suelo de titularidad privada que resulta de la ordenación, en principio, se subdivide en 3 partes:

- Edificio de uso terciario (uno).
- Cada uno de los dos conjuntos residenciales separados por viales de coexistencia públicos que incluyen: dos bloques interiores de planta cuadrada; un bloque lineal perimetral en forma de “U” y dos espacios libres de uso privado contiguos a aquéllos.

2. La parcelación del suelo se regula por las siguientes normas:

a) La parcela edificable correspondiente al edificio de uso terciario será única e indivisible a todos los efectos y corresponderá a la grafiada en los planos correspondientes.

b) Cada uno de los dos conjuntos residenciales de suelos privados resultantes de la ordenación, hasta en tanto no se redacte el anteproyecto que se regula en el apartado siguiente, como máximo podrá dividirse en tres parcelas: dos que incluirán, respectivamente y como mínimo, el suelo correspondiente a cada uno de los edificios interiores a la manzana (21*21) y otra que, como mínimo, incluirá la superficie edificable en “U”, del perímetro.

c) El suelo destinado a zonas verdes de carácter privado, necesariamente se incluirá en alguna de las tres parcelas antes descritas.

d) La segregación y descripción de las fincas será objeto de un proyecto de parcelación en el que, como mínimo, se determinarán las parcelas pretendidas (máximo = 3), la zona verde privada colindante que incluye o, en su caso, el régimen de servidumbre que se establece para viabilizar la construcción (lucos, vistas, acceso a garajes, etc.) y, en su caso, el orden de las fases de construcción asegurando la urbanización del conjunto de las zonas verdes privadas previa o simultáneamente a la primera edificación así como los accesos a los sótanos, en su caso.

e) El Ayuntamiento podrá denegar licencias de segregación de parcelas que no aseguren la viabilidad constructiva.

f) Cada una de las fincas que incluyan los edificios residenciales de planta cuadrada tendrán la consideración de indivisibles, a todos los efectos.

3. El diseño de la edificación perimetral, se atenderá a las siguientes normas:

a) Cada uno de los dos bloques en forma de “U” que conforman la edificación perimetral, será objeto de un tratamiento global, unitario y homogéneo, tanto en materiales, como en composición de volúmenes y huecos, para conseguir una cierta armonía en el conjunto.

b) A los efectos expresados en el párrafo precedente, si se pretendiera subdividir las parcelas que incluyen los edificios lineales perimetrales en “U”, o su construcción por fases, previa o simultáneamente a la solicitud de la primera licencia para tal segregación o construcción, deberá presentarse un anteproyecto de obras comprensivo de la totalidad de la construcción –incluidos sótanos- en base al que se determinarán normas complementarias a éstas relativas a:

- Subparcelación posible, con asignación de las zonas verdes privadas asociadas. A tales efectos se indicará la distribución general de las edificaciones tanto de las situadas en el subsuelo como en el vuelo, con indicación de los ámbitos funcionales mínimos susceptibles de utilización independiente en función de la situación y características particulares de la edificación (p.e., pasajes) y de los elementos comunes de los aparcamientos, locales o viviendas previstos; usos pormenorizados de las zonas verdes privadas. En su caso, indicación de las servidumbres a establecer.
- Edificabilidad y número de viviendas máximos correspondientes a cada subparcela o fase.
- Características para el desarrollo posterior de los proyectos de obra relativas al diseño de las fachadas: altura total de cornisa y de cada una de las plantas, materiales, textura, ornamentación, color, y cualesquiera otras que se estimen necesarias para asegurar el tratamiento unitario del bloque de edificación.
- Condiciones en el orden de las obras con el fin de asegurar la ejecución de las zonas verdes privadas y, en su caso, accesos comunes a los aparcamientos.

4. El Ayuntamiento, previos los trámites oportunos, aprobará el anteproyecto presentado y las ordenanzas complementarias reguladoras de la edificación que del mismo resulten para los edificios residenciales del perímetro y zonas verdes privadas.

5. Con posterioridad a la aprobación del anteproyecto y normas complementarias objeto del apartado anterior, las licencias de parcelación y de edificación que tengan por objeto los edificios lineales del perímetro se concederán de acuerdo con aquéllos.

Sección 3ª . Usos pormenorizados.

Artículo 5.9. Régimen particular de uso del edificio de uso terciario.

1. Los usos dominantes a los que puede destinarse el edificio son los siguientes:

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

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Tpc. Uso Comercial compatible con el uso residencial.

Podrán ubicarse en cualquier planta, excepto la de sótano. No obstante, no se admitirán si en la misma planta se ubican piezas habitables residenciales. Si el uso del edificio es 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.

2. Se autorizarán en las condiciones de compatibilidad que se describen en cada caso, los siguientes:

Tesp. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

Tof. Locales de oficina.

Se podrán ubicar en cualquier planta excepto en sótano siempre que se sitúen por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales. Como máximo, se destinará a este uso un 15% de la superficie total del edificio (excluidos sótanos).

3. Siempre que estén adscritos a alguno de los usos dominantes y sean compatibles con el mismo, se autorizará el siguiente uso:

Alm.1. Almacenes compatibles con usos residenciales.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos, salvo el del uso dominante al que se adscriba.

Artículo 5.10. Régimen particular de uso de los edificios residenciales de planta cuadrada, interiores.

Los edificios residenciales situados en el interior de la manzana, exclusivamente, podrán destinarse al siguiente uso:

Rpf. Uso Residencial Plurifamiliar.

Es decir, todas las plantas, incluida la baja, se destinan a viviendas.

No obstante, se considerarán compatibles las oficinas y actividades inocuas siempre que su titular sea coincidente con alguno de los residentes en la misma y teniendo limitada su superficie a un QUINCE POR CIENTO (15%), como máximo, de la superficie útil de la vivienda.

Artículo 5.11. Régimen particular de uso de los edificios residenciales de planta lineal situados en el perímetro.

1. Con carácter dominante, los edificios residenciales del perímetro se destinarán al siguiente uso:

Rpf. Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan a esta área de reparto. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas

las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

2. Se autorizarán en las condiciones de compatibilidad que se describen en cada caso, los siguientes:

Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los restantes usos.

Alm.1. Almacenes compatibles con el uso residencial.

Sólo en planta baja y con acceso directo desde la vía pública.

Ina, Inta. Locales industriales compatibles con el uso residencial.

Sólo en planta baja y con acceso directo desde la vía pública.

Tpco. Uso Comercial compatible con el uso residencial.

En planta baja y primera con acceso directo desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los demás usos. No se admitirá que colinde lateralmente con piezas habitables residenciales, salvo cuando exista medianería constructiva.

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

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

Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificios de uso exclusivo de oficinas y en edificios de uso mixto. En este último caso, las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores pero siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales.

Tesp.2. Establecimientos públicos.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

D. Dotacionales.

Se admiten en edificios de uso exclusivo de oficinas y en edificios de uso mixto. En este último caso, las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores pero siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales.

3. En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

Artículo 5.12. Régimen particular de uso de las zonas verdes privadas.

Podrán destinarse a usos de ocio y deportivos siempre y cuando no suponga la construcción de volúmenes por encima de la rasante general del terreno, salvo elementos de vallado y mobiliario urbano. Las instalaciones complementarias que requieran construcciones, en su caso, se situarán en las plantas bajas de los edificios colindantes.

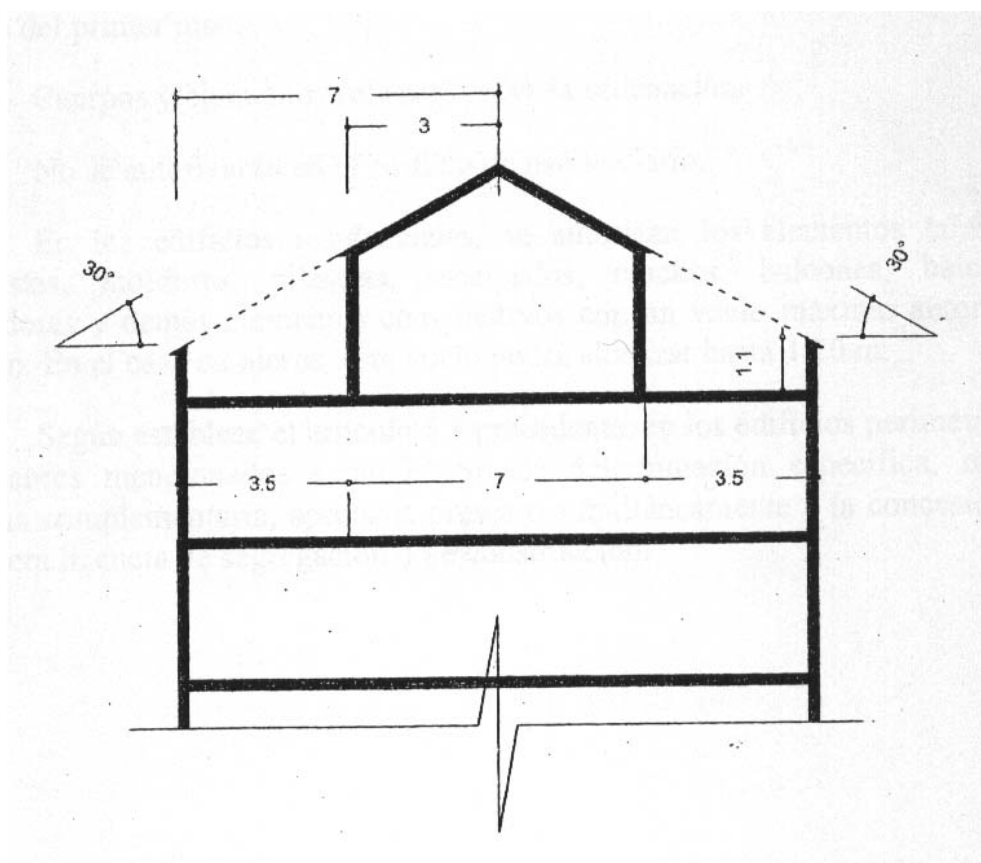
Sección 4ª . Condiciones particulares de las edificaciones.

Artículo 5.13. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número de plantas máximo son las siguientes:
- | | |
|--------------------------------------|------|
| Edificio Terciario | SEIS |
| Edificios Residenciales perimetrales | OCHO |
| Edificios Residenciales interiores | DIEZ |

2. Las alturas máximas de cornisa son las siguientes:

Edificio Terciario	19,80 (m)
Edificios Residenciales perimetrales	23,10 (m)
Edificios Residenciales interiores	28,70 (m)
3. El número de plantas señalado en el plano es máximo.
4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:
 - a) En el edificio de uso terciario no se permitirá ninguna construcción, por encima de la última planta.
 - b) En los edificios residenciales del perímetro, se permitirá la construcción de una planta retranqueada 3,50 m de las fachadas, ateniéndose al siguiente esquema:



c) En los edificios residenciales del interior, de planta cuadrada, se permitirá la construcción de una planta retranqueada 3,00 m de las fachadas. El plano límite de altura se determinará análogamente al caso anterior.

5. Planta baja.

a) En los edificios de uso dominante o exclusivo residencial, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, a menos de 3,00 metros ni a más de 3,50 metros, sobre la cota de referencia.

b) La planta baja, cuando se destine al uso residencial, tendrá una altura libre mínima de 2,75 metros. Cuando se destine a otros usos, como mínimo tendrá 3,00 metros de altura.

c) En los edificios residenciales no se permite la construcción de semisótanos ni entreplantas.

d) La cara inferior del forjado de techo en los pórticos o pasajes que resultan de la ordenación, tendrá una altura mínima correspondiente a la del forjado del techo del primer piso.

6. Cuerpos y elementos salientes sobre la ordenación.

a) No se autorizarán en el edificio de uso terciario.

b) En los edificios residenciales, se autorizan los elementos tales como impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos, balcones, balconadas, miradores y demás elementos compositivos con un vuelo máximo autorizado e 40 cm. En el caso de aleros, este vuelo podrá alcanzar hasta 1,20 m.

c) Según establece el artículo 5.8 precedente, en los edificios perimetrales los elementos mencionados serán objeto de determinación específica, mediante norma complementaria, aprobada previa o simultáneamente a la concesión de la primera licencia de segregación o de construcción.

Capítol 3. Àrea de Reparto 3 “FAITANAR” (AR3).

Artículo 5.14. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	37.583,58 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	37.583,58 m ² s
• Suelo dotacional existente	3.091,58 m ² s
• Superficie Computable (a reparcelar)	34.492,00 m ² s
• Superficie Edificable	34.278,00 m ² t
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	0,9937957 m ² t/m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial
• Número Máximo de Viviendas	300 viviendas (64 unif. y 236 plurif.)
• Densidad máxima	87 Viviendas/ha
• Número de Plantas	2 y 5 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Espacios Libres Privados comunes	4.947,00 m ² s
• Suelo privado (unifamiliares)	5.760,00 m ² s
• Suelo privado bloques plurif. (proyección)	6.477,00 m ² s
• Suelo privado ocupado (incluidos pasajes)	12.237,00 m ² s
• Total Suelo Privativo	17.184,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pública (cesión y urb)	1.450,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pública (cesión)	1.703,00 m ² s
• Total espacios libres	3.153,00 m ² s
• Viario Público	17.246,58 m ² s
• Total Suelo Dotacional	20.399,58 m ² s
• Suelo total a urbanizar	18.696,58 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	27.366,00 m ² t
• Residencial Unifamiliar	6.912,00 m ² t
• Total Edificable	34.278,00 m ² t

Artículo 5.15. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

1. La ordenación de esta área supone la construcción de dos tipos de edificaciones: viviendas unifamiliares entre medianeras y edificios de uso residencial plurifamiliar.
2. Con carácter general, son de aplicación en las viviendas unifamiliares las ordenanzas que se establecen en el presente plan correspondientes a la zona de “Ampliació de Nucli” (AN). Será preceptiva la dotación de aparcamientos correspondientes a la zona de eixample.
3. Con carácter general, son de aplicación a los edificios de uso residencial plurifamiliar las ordenanzas que se establecen en el presente plan correspondientes a la zona del “eixample” (EIX).

Artículo 5.16. Condiciones particulares de ejecución.

1. La urbanización de esta zona requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
2. En el plano de ordenación a escala 1:1000, se delimitan dos ámbitos:
 - a) El correspondiente al área de reparto número 3, que incluye los terrenos de propiedad privada que deberán ser objeto de la redacción y aprobación de un único Proyecto de Reparcelación con las finalidades que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
 - b) El correspondiente a la unidad de ejecución que determina el ámbito a urbanizar y que deberá ser objeto de la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización, según se determina en el artículo 3.5 de las presentes normas.
3. La urbanización del suelo privado de cada una de las manzanas será objeto de una actuación global y su ejecución requerirá la previa redacción del correspondiente proyecto técnico de obras y obtención de la licencia municipal.

Artículo 5.17. Condiciones particulares de parcelación y diseño.

1. Los espacios libres de manzana privados, no asociados a las edificaciones, deben constituir propiedad proindivisa de las viviendas de la manzana, debiéndose garantizar el acceso peatonal y de vehículos de servicio, así como el paso de las redes de suministros y servicios a cada una de las parcelas, caso de ser necesario.
2. Si se pretendiera dividir las manzanas, deberá expresarse la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada finca resultante, con asignación de la parte del espacio libre privado asociado y, en su caso, las servidumbres a establecer. Deberá justificarse la autonomía y viabilidad constructiva de cada finca en cuanto al cumplimiento de las reservas de aparcamiento y determinarse las condiciones de ejecución de las obras con el fin de asegurar la urbanización del espacio libre privado y, en su caso, los accesos comunes a los aparcamientos.
3. Si se pretendiera fraccionar las superficies edificables, con objeto de garantizar que no se supera el número máximo de viviendas propuesto, así como para justificar la viabilidad constructiva de los pasajes previstos en la ordenación y el cumplimiento de las reservas de aparcamiento, el proyecto de segregación o reparcelación deberá abarcar, como mínimo, el bloque íntegro de edificación en el que estuvieran contenidas las parcelas objeto de la solicitud, cualquiera que sea la tipología de edificación de las mismas.

Artículo 5.18. Usos.

1. En esta zona, con las particularidades que se determinan en el presente capítulo, se autorizan los usos establecidos en la zona de Eixample en el caso de los edificios de uso residencial plurifamiliar, y los usos establecidos en la zona de Unifamiliars en el caso de las viviendas unifamiliares entremedianeras.
2. Sólo se permiten los aparcamientos en la planta de sótano, bajo los edificios o bajo espacio libre privado. Serán exclusivamente de uso particular al servicio de las viviendas y locales comerciales de cada manzana, debiendo constituir propiedad proindivisa de las fincas edificables en la misma. Se autoriza que las rampas de acceso a sótano se ubiquen en el espacio privativo común, fuera de la proyección de los edificios.

Artículo 5.19. Condiciones de las parcelas.

La parcela edificable tendrá un frente de fachada mínimo de SEIS METROS (6 m) en el tipo de viviendas unifamiliares y NUEVE METROS (9 m) en los bloque residenciales de tipo plurifamiliar. Sus medianeras y dimensiones cumplirán las condiciones generales.

Artículo 5.20. Reordenaciones.

Mediante Estudio de Detalle, se podrán reordenar los volúmenes edificables con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito de reordenación abarcará, como mínimo, una manzana.
- b) Las alineaciones exteriores son invariables.
- c) Las edificaciones serán de los mismos tipos que los establecidos en el plan: viviendas unifamiliares en hilera y edificios de uso residencial plurifamiliar.
- d) La superficie ocupada por la edificación no podrá superar la resultante de la ordenación contenida en los planos del presente Plan.
- e) La superficie no ocupada por la edificación, interna a las alineaciones exteriores, en todo caso, será de titularidad privada.

Capítol 4. Àrea de Reparto 4 "EIX BARRI" (AR4).

Artículo 5.21. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie mínima del Ámbito de la Actuación 10.069,00 m²s
(según suelo que tributa en el IBI).
- Superficie máxima del Ámbito de la Actuación 13.184,96 m²s
(viales privados perimetrales hasta eje).
- Superficie Edificable máxima 17.775,00 m²t
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo(máx.) 1,765 m²t/m²s
(según suelo que tributa en el IBI).
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo (mín.) 1,348 m²t/m²s
(viales perimetrales hasta el eje, privados).

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial
- Número Máximo de Viviendas 110 viviendas.
- Densidad máxima 109,25 Viviendas/ha (según suelo que tributa en el IBI).
- Densidad máxima 83,43 Viviendas/ha (viales privados perimetrales).
- Número de Plantas 1, 3 y 4 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Suelo Privativo 5.716,30 m²s
- Zona Verde Pública 1.667,20 m²s
- Viario Público de coexistencia 1.648,83 m²s
- Viales hasta eje (máximo) 4.152,63 m²s
- Viales hasta eje (mínimo) 1.036,67 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar (mín.) 6.514,32 m²t
- Residencial Unifamiliar o Plurifamiliar (mín.) 5.544,38 m²t
- Comercial/terciario (máximo) 5.716,30 m²t

Artículo 5.22. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona del “eixample” (EIX).

Artículo 5.23. Condiciones particulares de ejecución.

1. La urbanización del ámbito del suelo identificado como AR4, requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
2. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 se reajustarán para definir el ámbito objeto del Proyecto de Reparcelación de modo que éste incluirá la totalidad del suelo de titularidad privada comprendido dentro del límite máximo del área de reparto grafiado.
3. Los límites de la unidad de ejecución que debe ser objeto del proyecto de urbanización, sin perjuicio de la conexión con las obras preexistentes, incluirá la totalidad de los terrenos que hayan sido objeto del proyecto de reparcelación.
4. Cualquiera que sea la superficie a reparcelar, se cifra el máximo aprovechamiento lucrativo total en 17.775,00 m²t.

Artículo 5.24. Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

1. En todas las parcelas en las que en el plano de ordenación a escala 1:1000 tienen señaladas 3 ó 4 plantas máximas edificables, podrán reajustarse tales alturas estableciendo, en cualquiera de ellos, tres plantas más un ático retranqueado un mínimo de 3,00 metros de las fachadas.
2. La posibilidad de construir los áticos establecida en el apartado anterior deberá concretarse en el Proyecto de Reparcelación, en el que se concretarán la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada una de las fincas que se adjudiquen.

Capítol 5. Àrea de Reparto 5 “FAENCA” (AR5).

Artículo 5.25. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	7.575,71 m ² s
• Superficie Computable	6.225,00 m ² s
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	1,93 m ² t/ m ² s
• Superficie Edificable	12.014,25 m ² t

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Número Máximo de Viviendas	88 Viviendas (VPP)
• Densidad máxima	92 Viviendas/ha
• Número de Plantas	1, 3, 4, 5 y 6 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Pórtico en Planta Baja	290,00 m ² s
• Plantas Bajas	2.617,00 m ² s
• Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar)	2.907,00 m ² s
• Espacios Libres Privados	0,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pública	1.661,90 m ² s
• Viario público de coexistencia	375,87 m ² s
• Otro viario Público	1.975,56 m ² s
• Total Suelo Dotacional	4.013,33 m ² s
• Suelo adicional a urbanizar (A. Mislata)	655,38 m ² s
• Suelo total a urbanizar	4.668,71 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	7.575,71 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	9.633,91 m ² t
• Comercial y Terciario	2.380,34 m ² t
• Total Edificable	12.014,25 m ² t

Artículo 5.26. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona del “eixample” (EIX).

Artículo 5.27. Condiciones particulares de ejecución.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. La urbanización de esta área requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
3. Las superficies de suelo incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución de dominio público y las correspondientes a elementos de la red primaria de dotaciones o infraestructuras no tienen derecho a aprovechamiento lucrativo urbanístico.
4. El aprovechamiento lucrativo total y el número máximo de viviendas a construir se determinará multiplicando la total superficie de titularidad privada incluida en el área de reparto por 1,93 m²/m² y 140 viv/ha, respectivamente.
5. La urbanización del espacio libre resultante de la ampliación de la Plaça de Sant Rafael, requerirá la redacción de un proyecto global que incluya la totalidad del espacio resultante de la ejecución de las dos unidades colindantes. El Ayuntamiento podrá determinar las condiciones de urbanización de dicho espacio (diseño y materiales a emplear) a través de un proyecto básico. En su caso, la redacción de tal proyecto global deberá efectuarse por parte del promotor del primer programa de actuación integrada que se presente, correspondientes a las unidades implicadas.
6. El ámbito del proyecto de obras a ejecutar incluirá la totalidad de los terrenos de uso y dominio público incluidos en la delimitación grafiada en el plano de ordenación a escala 1:1000. En todo caso, se ejecutarán las conexiones con las obras preexistentes, integrándolas debidamente y, en su caso, los límites de la obra nueva con el ámbito de la unidad de ejecución número 6 colindante se ejecutarán de modo tal que se asegure la duración de misma y la seguridad ciudadana.

Artículo 5.28. Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Con la finalidad de asegurar la efectiva materialización del aprovechamiento lucrativo máximo correspondiente a la unidad de ejecución, podrá modificarse la profundidad edificable señalada en el plano de ordenación a escala 1:1000, sin superar, en ningún caso, la profundidad máxima edificable establecida con carácter general para la zona del “eixample”.

Capítol 6. Àrea de Reparto 6 “TURÉGANO” (AR6).

Artículo 5.29. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie del Ámbito de la Actuación 14.553,30 m²s
- Superficie Computable 9.198,72 m²s
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo 1,93 m²t/ m²s
- Superficie Edificable 17.753,53 m²t

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Número Máximo de Viviendas 129 Viviendas (VPP)
- Densidad máxima 92 Viviendas/ha
- Número de Plantas 1, 5 y 6 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Plantas Bajas 3.630,72 m²s
- Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar) 3.630,72 m²s
- Espacios Libres Privados 0,00 m²s
- Parcelas Zona Verde Pública 3.913,11 m²s
- Viario público de coexistencia 417,23 m²s
- Otro viario Público 4.870,88 m²s
- Suelo Dotacional (equipamientos) 1.721,36 m²s
- Total Suelo Dotacional 10.922,58 m²s
- Suelo viario urbanizado 1.881,30 m²s
- Suelo total a urbanizar 7.319,92 m²s
- TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.) 14.553,30 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar 14.236,09 m²t
- Comercial y Terciario 3.517,44 m²t
- Total Edificable 17.753,53 m²t

Artículo 5.30. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona del “eixample” (EIX).

Artículo 5.31. Condiciones particulares de ejecución.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. La urbanización de esta área requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
3. Las superficies de suelo incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución de dominio público y las correspondientes a elementos de la red primaria de dotaciones o infraestructuras no tienen derecho a aprovechamiento lucrativo urbanístico.
4. El aprovechamiento lucrativo total y el número máximo de viviendas a construir se determinará multiplicando la total superficie de titularidad privada incluida en el área de reparto por 1,93 m²/m² y 140 viv/ha, respectivamente.
5. La urbanización del espacio libre resultante de la ampliación de la Plaça de Sant Rafael, requerirá la redacción de un proyecto global que incluya la totalidad del espacio resultante de la ejecución de las dos unidades colindantes. El Ayuntamiento podrá determinar las condiciones de urbanización de dicho espacio (diseño y materiales a emplear) a través de un proyecto básico. En su caso, la redacción de tal proyecto global deberá efectuarse por parte del promotor del primer programa de actuación integrada que se presente, correspondientes a las unidades implicadas.
6. El ámbito del proyecto de obras a ejecutar incluirá la totalidad de los terrenos de uso y dominio público incluidos en la delimitación grafiada en el plano de ordenación a escala 1:1000. En todo caso, se ejecutarán las conexiones con las obras preexistentes, integrándolas debidamente y, en su caso, los límites de la obra nueva con el ámbito de la unidad de ejecución número 5 colindante se ejecutarán de modo tal que se asegure la duración de la misma y la seguridad ciudadana.

7. En el programa de actuación deberá coordinarse la ejecución de aparcamientos públicos en el subsuelo de la plaza donde se sitúa el “fumeral”.

Artículo 5.32. Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Con la finalidad de asegurar la efectiva materialización del aprovechamiento lucrativo máximo correspondiente a la unidad de ejecución, en su caso, en el lado mayor del edificio próximo al río, podrá adicionarse al número máximo de seis (6) plantas señalado en el plano de ordenación a escala 1:1000, un ático retranqueado, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de la alineación a la plaza del fumeral. El incremento de altura máximo será el correspondiente a un piso.

Capítulo 7. Área de Reparto 7 “INDUSTRIAL B” (AR7).

Artículo 5.33. Parámetros básicos del área.

• Uso dominante	Industrial
• Superficie del Área de Reparto núm. 7	388.000,00 m ² sp (aprox)
• Superficie de Viales públicos	79.980,27 m ² s (aprox)
• Total suelo dotacional: viales + zonas verdes	79.980,27 m ² sd
• Superficie manzanas privadas	308.019,73 m ² sf
• Coeficiente de edificabilidad, en superficie techo	2,00 m ² t/m ² sf (parcela)
• Coeficiente edificable, en volumen	6,00 m ³ t/m ² sf (parcela)
• Superficie total edificable (edificabilidad)	616.039,46 m ² t
• Separación a alineación Vía de Servicio A3	6,00 m.
• Aprovechamiento tipo (edificabilidad) (en función de la parcela inicial)	1,587 m ² t/m ² sp
• Aprovechamiento tipo (edificabilidad) (en función de la parcela final)	2,00 m ² t/m ² sf
• Aprovechamiento (suelo)	0,794 m ² sf/m ² sp
• Cesión (en función de la parcela inicial)	0,206 m ² sd/m ² sp
• Cesión (en función de la parcela final)	0,260 m ² sd/m ² sf

Artículo 5.34. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona “industrial B”.

Artículo 5.35. Condiciones particulares de ejecución.

1. La urbanización de terrenos de esta área requerirá la aprobación de uno o más programas de actuación integrada.
2. Según prevé la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, la delimitación de la unidad de ejecución objeto de la actuación deberá realizarse mediante un Plan de Reforma Interior.
3. Se asegurará el reparto equitativo de las cargas y beneficios. A tal efecto, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas que pueden tener límites no coincidentes en cuanto a los suelos a reparcelar y los suelos a urbanizar. En todo caso, todos los particulares adjudicatarios de suelos edificables deben contribuir en la misma proporción en la cesión de los suelos dotacionales y en los urbanizados.
4. Cuando la reparcelación sea discontinua e incluya terrenos de distinto valor reconocido, en coherencia con lo establecido en el artículo 65 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, se ponderarán las superficies de los terrenos en proporción inversa a tales valores.
5. Cuando por el estado consolidado de los suelos interiores a alineaciones o cualquier otra causa justificada no sea posible reparcelar físicamente los terrenos, se considerará de aplicación lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. A tales efectos, sin perjuicio de la posible aprobación expresa del Cuadro Indicativo de Valores que establece el apartado 2 de dicho artículo, el Ayuntamiento podrá aplicar los de la ponencia de valoración catastral, si ésta fuera coherente con los aprovechamientos urbanísticos que determina el Plan.
6. En la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución a urbanizar, debe considerarse las cuestiones funcionales (efectiva accesibilidad a las parcelas que se convierten en solar) y técnicas (entre otras, asegurar la durabilidad de las obras

de urbanización haciendo coincidir sus límites con elementos constructivos adecuados: rigolas de separación entre la calzada y el aparcamiento; bordillos entre las aceras y los aparcamientos o calzadas..., previa o simultánea aprobación del diseño de la planta viaria correspondiente). En el supuesto de que la superficie de sistemas locales que efectivamente se urbanice sea inferior a la procedente, se liquidará al Ayuntamiento el importe deficitario en su equivalente económico.

Artículo 5.36. Convalidación de actuaciones.

Con la aprobación del presente plan, se convalidarán las actuaciones desarrolladas en el ámbito del área de reparto número 7 o las que estén en ejecución, mediante programas de actuación integrada cuyas cargas y beneficios hayan sido equivalentes a los que resultan del mismo.

Capítol 8. Àrea de Reparto 8 “MOTOR D’ESPÍ” (AR8).

Artículo 5.37. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie del Ámbito de la Actuación 7.501,33 m²s
- Superficie Computable 7.501,33 m²s
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo 1,5285 m²t/ m²s
- Superficie edificable 11.466,00 m²t

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Número Máximo de Viviendas 76 Viviendas
- Densidad máxima 101,32 Viviendas/ha
- Número máximo de Plantas 3 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar) 3.822,00 m²s
- Espacios Libres Privados 0,00 m²s
- Parcelas Zona Verde Pública 0,00 m²s
- Viario Público 3.679,33 m²s
- Suelo Dotacional (equipamientos) 0,00 m²s
- Total Suelo Dotacional 3.679,33 m²s
- TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.) 7.501,33 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar (máximo) 11.466,00 m²t
- Comercial y Terciario opcional
- Total Edificable 11.466,00 m²t

Artículo 5.38. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

1. Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona la zona de “ampliació de nucli” (AN).
2. Cada uno de los tres bloques deberá tratarse como proyecto unitario, debiendo abarcar para la tramitación de la licencia de obras, como mínimo, una manzana o bloque completo, permitiéndose entrantes en fachada y/o patios abiertos, pudiéndose distribuir libremente sin que suponga una mayor edificabilidad o altura máxima superior a la permitida.

Artículo 5.39. Condiciones particulares de ejecución.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. La urbanización del área está condicionada a la previa ejecución de la red de saneamiento que conecte los desagües al colector general que discurre por la calle del Mig.
3. Sin perjuicio de reajustar su delimitación al redactar el Programa de Actuación, el linde Norte del Área de Reparto / Unidad de Ejecución se sitúa de modo que pueda ejecutarse en su límite Norte una acera de unos 2,00 metros que incluya una barrera vegetal que actúe como elemento separador de la zona industrial.

Capítulo 9. Área de Reparto 9 “INDUSTRIAL A” (AR9).

Artículo 5.40. Parámetros básicos del área.

Artículo 5.41. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona “industrial A”.

Artículo 5.42. Condiciones particulares de ejecución.

1. La urbanización de terrenos de esta área requerirá la aprobación de uno o más programas de actuación integrada.
2. Según prevé la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, la delimitación de la unidad

de ejecución objeto de la actuación deberá realizarse mediante un Plan de Reforma Interior.

3. Se asegurará el reparto equitativo de las cargas y beneficios. A tal efecto, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas que pueden tener límites no coincidentes en cuanto a los suelos a reparcelar y los suelos a urbanizar. En todo caso, todos los particulares adjudicatarios de suelos edificables deben contribuir en la misma proporción en la cesión de los suelos dotacionales y en los urbanizados.

4. Cuando la reparcelación sea discontinua e incluya terrenos de distinto valor reconocido, en coherencia con lo establecido en el artículo 65 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, se ponderarán las superficies de los terrenos en proporción inversa a tales valores.

5. Cuando por el estado consolidado de los suelos interiores a alineaciones o cualquier otra causa justificada no sea posible reparcelar físicamente los terrenos, se considerará de aplicación lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. A tales efectos, sin perjuicio de la posible aprobación expresa del Cuadro Indicativo de Valores que establece el apartado 2 de dicho artículo, el Ayuntamiento podrá aplicar los de la ponencia de valoración catastral, si ésta fuera coherente con los aprovechamientos urbanísticos que determina el Plan.

6. En la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución a urbanizar, debe considerarse las cuestiones funcionales (efectiva accesibilidad a las parcelas que se convierten en solar) y técnicas (entre otras, asegurar la durabilidad de las obras de urbanización haciendo coincidir sus límites con elementos constructivos adecuados: rigolas de separación entre calzada y aparcamiento; bordillos entre las aceras y aparcamientos o calzadas..., previa o simultánea aprobación del diseño de la planta viaria correspondiente). En el supuesto de que la superficie de sistemas locales que efectivamente se urbanice sea inferior a la procedente, se liquidará al Ayuntamiento el importe deficitario en su equivalente económico.

Artículo 5.43. Condiciones particulares de urbanización.

La red de saneamiento en el suelo situado al Oeste del Barranco de la Saleta, deberá ser del tipo separativo.

Artículo 5.44. Convalidación de actuaciones.

Con la aprobación del presente plan, se convalidarán las actuaciones desarrolladas en el ámbito del área de reparto número 9 o las que estén en ejecución, mediante programas de actuación integrada cuyas cargas y beneficios hayan sido equivalentes a los que resultan del mismo.

Artículo 5.45. Régimen transitorio.

Hasta en tanto no se presenten y admitan a trámite los programas de actuación integrada establecidos en el art. 5.42, sólo se concederán licencias de ampliación o modificación de actividades o edificaciones en uso preexistentes que tuvieran las preceptivas licencias, con las condiciones siguientes:

- a) La actuación no supondrá introducir dificultades a la ejecución del plan.
- b) Deberá disponerse de alumbrado provisional a lo largo del frente de la fachada, cuyo suministro energético corresponderá al propietario de los terrenos, caso de no poder conectarse a la red municipal con carácter definitivo.
- c) Deberá asegurar las debidas condiciones de salubridad y no contaminación. En todo caso, deberá disponer de las medidas correctoras que se determinen en la autorización de la actividad correspondiente.
- d) Comprometerse, en el escrito de solicitud de licencia, a asumir los costes de la urbanización resultantes de la ejecución del Plan y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio o instalación, debiendo inscribir tal compromiso en el Registro de la Propiedad.

Capítulo 10. Área de Reparto 10 “ELCANO” (AR10).

Artículo 5.46. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie del Ámbito de la Actuación 16.400,00 m²s
- Superficie Computable 16.400,00 m²s
- Superficie Edificable 7.860,00 m²t

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial unifamiliar
- Número Máximo de Viviendas 36 Viviendas
- Número de Plantas máximo 2 plantas
- Coeficiente de edificabilidad 1,00 m²t/m²s (parcela privada)

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Total Suelo Privativo (parcelas) 7.860,00 m²s
- Zonas Verdes Públicas 2.120,00 m²s
- Viales públicos 6.420,00 m²s
- Total suelo Dotacional 8.540,00 m²s
- TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.) 16.400,00 m²s

Artículo 5.47. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona “unifamiliar”.

Artículo 5.48. Condiciones particulares de ejecución.

1. La cesión del suelo dotacional se realizará, de acuerdo con el título de propiedad, por 1/36 partes a cargo de cada propietario de las respectivas parcelas o viviendas.

2. Las cuotas urbanísticas se determinarán de forma directamente proporcional a las superficies de las parcelas privadas que, a su vez, son directamente proporcionales a los aprovechamientos urbanísticos.

3. Deberá preservarse el aspecto homogéneo entre sí de los tres modelos de vivienda originario. En el supuesto de que algún propietario pretenda reformar la edificación existente, las condiciones concretas de cada subgrupo de edificaciones deberán definirse mediante un Estudio de Detalle.
4. En el presente Plan se convalida el Estudio de Detalle tramitado para regular las edificaciones de las tres manzanas de edificación en hilera (parcelas catastrales 09 a 28, ambas inclusive), aprobado definitivamente el 25 de octubre de 1996 (BOP núm. 8, de 10 de enero de 1997), integrándose en el mismo.
5. El coeficiente de edificabilidad referido a la superficie de la parcela es de un (1,00) m^2/m^2 . En las edificaciones en hilera, las características de la edificación definidas en el Estudio de Detalle aprobado, suponen la construcción de 204 m^2 . En las parcelas cuya superficie es inferior a dicha cifra, para mantener las características de la edificación se permite una edificabilidad absoluta de 204 m^2 .

Capítol 11. Àrea de Reparto 11 “AVINGUDA SANT ONOFRE” (AR11).

Artículo 5.49. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	1.937,26 m ² s
• Superficie Computable	1.937,26 m ² s
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	2,06 m ² t/ m ² s
• Superficie Edificable	4.000,00 m ² t

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Número Máximo de Viviendas	30 Viviendas
• Número de Plantas	6 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Pórticos	168,00 m ² s
• Plantas Bajas	528,00 m ² s
• Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar)	696,00 m ² s
• Espacios Libres Privados	0,00 m ² s
• Viario público de coexistencia	414,60 m ² s
• Suelo Dotacional (equipamientos)	826,66 m ² s
• Total Suelo Dotacional	1.241,26 m ² s
• Suelo viario a urbanizar	414,60 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	1.937,26 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	3.472,00 m ² t
• Comercial y Terciario	528,00 m ² t
• Total Edificable	4.000,00 m ² t

Artículo 5.50. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona “eixample” (EIX).

Artículo 5.51. Condiciones particulares de ejecución.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. El aprovechamiento lucrativo total de 4.000,00 m²t construidos sobre rasante prevalecerá sobre el aprovechamiento tipo expresado con redondeo.
3. Se determina la preceptiva ubicación de sendos patios de luces, en el linde entre los edificios residenciales y el suelo dotacional, según se grafía en los planos de ordenación a escala 1:1000, que posibilitarán la apertura de huecos en las plantas de piso sin cuerpos volados.
4. En el proyecto o proyectos de obras, se coordinará la ejecución de las obras correspondientes al conjunto (subsuelo y vuelo).

Capítulo 12. Área de Reparto 12 “OBISPO PILDAÍN” (AR12).

Artículo 5.52. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie del Ámbito de la Actuación 4.234,85 m²s
- Superficie Computable 4.234,85 m²s
- Superficie Edificable 9.298,30 m²t
- Coeficiente de edificabilidad (aprov. tipo) 2,196 m²t/m²s

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Número Máximo de Viviendas 62 Viviendas
- Número de Plantas 1, 5 y 6, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar 2.474,06 m²s
- Total Suelo Privativo 2.474,06 m²s
- Total Suelo Dotacional 1.760,79 m²s
- TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.) 4.234,85 m²s

Artículo 5.53. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona “eixample” (EIX).

Artículo 5.54. Condiciones particulares de ejecución. Reordenaciones.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los del suelo que debe ser objeto de reparcelación y liquidación de las cuotas urbanísticas.
2. Prevalece la edificabilidad absoluta sobre el aprovechamiento tipo expresado, calculado con redondeo. En coherencia, prevalece la superficie real de las parcelas incluidas en el área de reparto grafiada sobre la medida en los planos.

3. Adjunto al Proyecto de Reparcelación o mediante Estudio de Detalle, se concretarán los volúmenes edificables en las plantas quinta y sexta, permitiéndose la construcción de áticos, retirados un mínimo de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de la alineación de la calle y permitiéndose que en la fachada recayente a la calle Conde de Rodezno se alcancen las seis plantas.

Capítol 13. Àrea de Reparto 13“SANT MIQUEL” (AR13).

Artículo 5.55. Parámetros básicos del área.

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	3.413,37 m ² s
• Superficie Computable (prop. priv.)	3.123,00 m ² s
• Superficie Edificable (edificabilidad)	7.451,35 m ² t
• Coeficiente de edificabilidad	2,183 m ² t/m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Número de Plantas	5, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar	1.490,27 m ² s
• Suelo Dotacional	860,98 m ² s
• Vial de coexistencia	563,16 m ² s
• Vial	489,06 m ² s
• Total Suelo Dotacional	1.923,10 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	3.413,37 m ² s

Artículo 5.56. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Con carácter general, son de aplicación las ordenanzas que se establecen en el presente plan para la zona “eixample” (EIX).

Artículo 5.57. Condiciones particulares de ejecución. Reordenaciones.

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los del suelo que debe ser objeto de reparcelación y liquidación de las cuotas urbanísticas.

2. Previamente a la redacción del proyecto de reparcelación, se obtendrán las autorizaciones correspondientes a las servidumbres aeronáuticas relativas a la totalidad del bloque residencial. Si de dichas autorizaciones resultara imposible materializar el número de plantas determinado en los mencionados planos de

ordenación, podrán reajustarse aquéllas para viabilizar la consolidación del aprovechamiento lucrativo que se establece, pudiendo incorporar la ejecución de un ático, retirado un mínimo de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de la alineación de la calle Sant Miquel.

3. Se determina un aprovechamiento tipo lucrativo de $2,183 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. En su caso, para poder hacer efectiva la materialización del aprovechamiento, mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse las alineaciones incrementando la superficie del suelo de uso residencial plurifamiliar ($1.490,27 \text{ m}^2\text{s}$) en un máximo de un 10%.

Capítulo 14. Estudio de Detalle “Baixada al Riu”.

Artículo 5.58. Objeto.

Es objeto del presente capítulo la regulación del régimen urbanístico correspondiente al suelo edificable situado en la esquina de las calles Paterna y prolongación de la calle Fernando Galiana y terrenos adyacentes recayentes a la calle Riu Túria.

Artículo 5.59. Condiciones particulares. Ordenación de volúmenes.

1. Atendiendo a la topografía del lugar, el suelo descrito en el precedente artículo deberá ser objeto de un Estudio de Detalle cuya finalidad será la de ordenar los volúmenes edificables, diseñando el borde urbano visible desde el río.
2. El Estudio de Detalle no modificará los aprovechamientos potenciales de las parcelas con frente a las calles Castelló y Paterna. Podrá reajustarse el ámbito del espacio libre grafiado ajustándolo a las preexistencias e integrándolo en la ordenación propuesta.
3. El aprovechamiento urbanístico máximo, en plantas sobre rasante, se cifra en mil cuarenta (1.040,00 m²) metros cuadrados.
4. El número máximo de plantas es de cinco (5).
5. La ordenación de las edificaciones se efectuará de conformidad con las Normas aplicables a la Zona de Eixample, sin perjuicio de establecer normativa particularizada propia de las zonas residenciales “Nucli de Protecció Ambiental” y “Ampliació de Nucli” para mejor adecuar las características de la edificación al entorno en el que se sitúan.
6. Deberá resolverse la conexión, al menos peatonal y preferiblemente sin barreras arquitectónicas, de las calles Paterna y Riu Túria por el ángulo Noroeste de la manzana.
7. Adjunto al Estudio de Detalle se determinará el ámbito del suelo a urbanizar a cargo de los titulares de suelo edificable.

TÍTULO 6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Capítulo 1. Nucli de Protecció Ambiental.

Artículo 6.1. Ámbito.

1. La zona de "Nucli de Protecció Ambiental" está constituida por los cascos antiguos de la población, diferenciados formal y tipológicamente del resto y las zonas aledañas que se identifican en los planos de ordenación a escala 1:1000. Comprende los tejidos urbanos tradicionales, mayoritariamente destinados a vivienda unifamiliar, conocidos como "Cases de poble", incluye el Casc Antic de Quart.
2. El Casc antic de Quart tiene dos núcleos: el principal y el situado en el antiguo camino de Xirivella. Dentro del primero, existe una área más restringida, coincidente con la Zona de Protección Arqueológica, correspondiente al área de influencia de la "Cisterna Árabe", declarada Monumento de Interés Histórico Local, que se grafía en el plano mencionada.

Artículo 6.2. Configuración de la zona.

La zona del nucli de protecció ambiental se configura por la integración del sistema de ordenación por alineaciones de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y uso global residencial.

Artículo 6.3. Usos pormenorizados y condiciones de los mismos.

1. El uso global dominante de Zona de Nucli Protecció Ambiental es el Residencial unifamiliar (Run) y el plurifamiliar de una vivienda por planta; también está ampliamente representado el Residencial Plurifamiliar (Rpf) común.
2. Usos permitidos: Se permiten los siguientes:

Alm.1a.

Sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores a la baja, y no podrá coincidir con viviendas del mismo titular en la misma planta. Deberá contar con accesos desde la vía pública y tener núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos.

Residencia Unifamiliar. Run.

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

Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela.

Residencial plurifamiliar. Rpf.

Este uso es una variante del uso global residencial. Se admite en edificio exclusivo para edificios de altura superior a 3 plantas.

Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la planta baja
- Bajo espacios libres privados.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con un máximo del 30%.

Uso comercial. Tpc y Tmc

Este uso comercial compatible con el residencial sólo podrá ubicarse en planta baja. Deberán tener acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.

Hoteles. Tho.1.

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen hotelero, o mixto por debajo de las plantas de viviendas.

Oficinas. Tof.

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

Actividades recreativas. Tesp.

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

Dotacionales: Se admiten en cualquier situación.

Talleres artesanales (Aa): Se admiten en planta baja.

3. Usos prohibidos. Los no expresamente permitidos.

Artículo 6.4. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y el vial:

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de ordenación a escala 1:1000.

2. Relativos a la parcela:

- La superficie mínima de parcela edificable será de cincuenta (50,00) metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, cuatro (4,00) metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a sesenta (60) grados sexagesimales con la misma.
- Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- Los cerramientos opacos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de cuatro (4,00) metros.
- La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.
- La profundidad edificable no podrá rebasar los dieciseis (16,00) metros. El patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.
- Se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares con un número máximo de dos plantas (planta baja + una) siendo el patio de parcela mínimo, en contacto con la edificación principal, de TREINTA (30,00) metros cuadrados y lado mínimo de CINCO (5,00) metros.
- No obstante, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de ocho (8,00) metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan.

3. Relativos al volumen y forma.

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

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
1	4
2	7
3	10
4	13
5	16

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

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

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

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

- b) El enrase de cornisas, en ningún caso, supondrá la construcción de mayor número de plantas que las determinadas en el párrafo d) de este artículo. En todo caso, el plano de la vertiente de la cubierta cumplirá lo establecido en el artículo 4.43.

3.3. Tolerancia de alturas. El número de plantas máximo edificable es el señalado en los planos de ordenación, admitiéndose una tolerancia de una planta menos de las autorizables.

3.4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio: Sobre las condiciones generales establecidas en el artículo 4.43, se particulariza lo siguiente:

- La cubierta deberá ser inclinada y los faldones se realizarán mediante planos de pendiente única, con una única cumbre.
- Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada y sin ningún hueco en su ejecución. En las viviendas unifamiliares, el espacio bajo cubierta con altura libre igual o superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) podrá destinarse a uso residencial. En los edificios plurifamiliares, tal espacio sólo podrá destinarse a desván (cuarto trastero), debiendo ser parte proindivisa de los locales o viviendas del mismo edificio.

- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales sólo se permitirán cuando preexistan en el paramento de calle en el que se sitúa el edificio o en el edificio sobre el que se pretende intervenir.
- Los elementos previstos en el apartado 1b) del artículo 4.43 deberán situarse a no menos de TRES (3) METROS del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. No obstante, se admitirán retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

3.5. Planta Baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de tres metros y veinticinco centímetros (3,25 m) ni a más de cuatro (4,00) metros sobre la cota de referencia.
- b) Tendrá una altura libre mínima de tres (3,00) metros, salvo los locales de pública concurrencia, en que la altura mínima será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m).

3.6. Cuerpos volados y elementos salientes. Los cuerpos y elementos salientes autorizados sobre la alineación exterior, se establecen en función de la anchura de las calles; dicha anchura se determina como la menor existente a lo largo del paramento de la manzana en que se sitúa el edificio. En las plazas o espacios libres, se considerará la anchura de la calle de mayor ancho que acceda al mismo. Son los siguientes:

- a) Aleros.
 - En calles de anchura inferior a OCHO (8) METROS: CUARENTA (40) CENTÍMETROS.
 - En calles de anchura igual o superior a OCHO (8) METROS e inferior a QUINCE (15) METROS: SETENTA (70) CENTÍMETROS.
 - En calles de anchura igual o superior a QUINCE (15) METROS: OCHENTA (80) CENTÍMETROS.
- b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos.
 - En aceras de anchura igual o inferior a cincuenta (50,00) centímetros, los salientes máximos serán de CINCO (5) CENTÍMETROS.
 - En aceras de anchura superior a cincuenta (50,00) centímetros, los salientes máximos serán de un DIEZ POR CIENTO (10%) del ancho de la acera, sin superar los QUINCE (15) CENTÍMETROS.
- c) Balcones y balconadas.
 - No se autorizan en calles de ancho inferior a CINCO (5,00) METROS.
 - El vuelo máximo autorizado, sin que pueda exceder del ancho de la acera, es:

- En calles de anchura igual o superior a CINCO (5,00) METROS e inferior a SEIS (6,00) METROS: TREINTA (30,00) CENTÍMETROS.
- En calles de anchura igual o superior a SEIS (6,00) METROS e inferior a OCHO (8,00) METROS: CUARENTA (40,00) CENTÍMETROS.
- En calles de anchura igual o superior a OCHO (8,00) METROS e inferior a QUINCE (15,00) METROS: SETENTA (70,00) CENTÍMETROS.
- -En calles de anchura igual o superior a QUINCE (15,00) METROS: OCHENTA (80,00) CENTÍMETROS.

3.7. Cuerpos volados y elementos salientes sobre la alineación interior. Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- a) En cualquier caso:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de treinta y cinco (35,00) cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince (15,00) cm.
- b) En patios de parcela con un fondo mínimo de seis (6,00) metros:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
 - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de ochenta y cinco (85,00) cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince (15,00) cm.

3.8. 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.

3.9. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
- El retiro no será menor de dos (2,00) metros.
- El entrante podrá, o no, quedar cubierto en toda su extensión, en función de las características y valores arquitectónicos del inmueble del que se trate y siempre que quede justificado técnica y ambientalmente en cada proyecto.

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

Artículo 6.5. Otras condiciones.

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

Artículo 6.6. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela.

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

3. El objetivo de las actuaciones en esta zona es integrar el nuevo edificio correctamente en el ambiente urbano del Casc Antic de Quart de Poblet y su entorno. A tal efecto, ha de tenerse en cuenta, de manera vinculante, en el proyecto, los siguientes criterios:

- Mantener la trama tradicional de las parcelas.
- Tratamiento integrador de las fachadas, teniendo en cuenta:

3.1. Huecos:

Conservación de ritmos y proporción de los huecos de fachada de los edificios protegidos más próximos, distinguiendo claramente en la composición los niveles correspondientes a Planta Baja, Planta Piso, Planta Segunda, en su caso, y remate en alero o friso.

La superficie de los huecos en fachada, no será superior al 50% de la superficie total de la misma y éstos serán de composición vertical, excepto en la segunda planta, en que podrán ser de dimensión máxima igual, o menor, que los del primer piso.

En planta baja, los huecos guardarán las proporciones y estética del conjunto de la fachada y, si llevan reja, será, necesariamente, del modelo tradicional.

3.2. Balcones y balconadas.

En primera planta, tendrán una longitud máxima igual a la longitud de fachada, menos SESENTA (60,00) CENTÍMETROS, en cada extremo.

En planta segunda, en su caso, la longitud máxima de cada balcón será de DOS (2,00) METROS, con una separación, mínima de SESENTA (60,00) CENTÍMETROS entre ellos y en los extremos.

El espesor máximo de la losa total del balcón será de QUINCE (15,00) CENTÍMETROS y terminará con una moldura.

3.3. Materiales.

En los materiales, asimismo, se producirá integración con los tipos tradicionales concretados en:

- Muros de fachada lisos y revestidos de color claro.
- Aleros de tejado o cornisas, acusadas en fachada.
- Cerrajería de rejas, barandillas de balcones y balconadas de hierro o fundición.
- Cubierta inclinada, de teja curva.
- Zócalos en planta baja, con una altura máxima de UN METRO TREINTA CENTÍMETROS (1,30 m), con o sin aplacado de piedra o ladrillo.
- Carpintería de puertas y ventanas de madera barnizada o lacada o de aspecto similar.

4. Con el fin de preservar al máximo la protección ambiental y como garantía de homogeneidad y adecuación al entorno, se prohíben expresamente:

- La utilización de bloques y ladrillo cara vista, excepto ladrillo macizo, de tres (3,00) centímetros, con juntas enrasadas y aparejo tradicional.
- Revestimientos cerámicos, excepto en jambas de puertas y ventanas.
- Carpintería y cerrajería con acabados de brillo metálico.
- Persianas enrollables, de plástico.
- Barandillas macizas, prefabricadas, o no.
- Recercado de huecos en piedra o cerámica.

Artículo 6.7. Dotación de aparcamientos.

1. No será exigible en esta Zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, en las tipologías de vivienda unifamiliar.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior, en los edificios de tipología plurifamiliar donde sí es obligatoria la reserva de aparcamiento.

Capítol 2. Ampliació de Nucli.

Artículo 6.8. Àmbito.

La zona de Ampliació de Nucli està constituïda per les àrees expressament grafiades amb esta identificació en els plans de ordenació a escala 1:1000 del sòl del plan.

Artículo 6.9. Configuració de la zona.

La zona de ampliació de nucli se configura per la integració del sistema de ordenació per alineacions de carrer, la tipologia edificatòria de manzana compacta i ús global residencial.

Artículo 6.10. Usos pormenorizados.

1. El ús global dominant de la Ampliació de Nucli és el Residencial unifamiliar (Run) i el plurifamiliar de una vivenda per planta; també està àmpliament representat el Residencial Plurifamiliar (Rpf) comú.
2. Usos permesos: Se permeten qualsquers altres usos no inclosos en el apartat anterior, salvo que manifestament seàn incompatibles amb el ús dominant residencial.

Alm.1a. Sòl podrà ubicar-se en planta baixa e inferiors a la baixa, i no podrà coincidir amb vivendas en la mateixa planta. Deberà contar amb accesos desde la vía pública i tenir nùcleos de comunicació vertical independents i diferenciados del resto de los usos.

Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

- En planta baixa e inferiors a la planta baixa.
- Bajo espacios libres privados.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con un máximo del 30%.

Residencial plurifamiliar. Rpf.

Este uso es una variante del uso global residencial. Se admite en edificio exclusivo para edificios de altura superior a 3 plantas.

Residencia Unifamiliar. Run.

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

Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela.

Uso comercial. Tpc y Tmc

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

Hoteles. Tho.1.

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen hotelero, o mixto por debajo de las plantas de viviendas.

Oficinas. Tof.

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

Actividades recreativas. Tesp.

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

Dotacionales: Se admiten en cualquier situación.

Talleres artesanales (Ina): Se admiten en planta baja.

3. Usos prohibidos: Los no expresamente permitidos.

Artículo 6.11. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y el vial:

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de ordenación a escala 1:1000.

2. Relativos a la parcela:

- La superficie mínima de parcela edificable será de cincuenta (50,00) metros.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, cuatro (4,00) metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus

lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

- Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.
- Los cerramientos opacos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de cuatro (4,00) metros.
- La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.
- La profundidad edificable en las plantas de piso no podrá rebasar en ningún caso los veinte (20,00) metros.
- Se admitirán en los patios de parcela edificaciones auxiliares, siempre y cuando garanticen la iluminación y ventilación de los locales de acuerdo con la Normas de Habitabilidad y Diseño.

3. Relativos al volumen y forma.

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

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
1	4
2	7
3	10
4	13
5	16

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

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

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

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

- El enrase de cornisas, en ningún caso, supondrá la construcción de mayor número de plantas que las determinadas en el apartado 3.1 de este artículo. En todo caso, el plano de la vertiente de la cubierta cumplirá lo establecido en el artículo 4.43.

3.3. Tolerancia de alturas. El número de plantas edificable es el señalado en los planos de ordenación, admitiéndose una tolerancia de una planta menos de las autorizables.

3.4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio: Sobre las condiciones generales establecidas en el artículo 4.43, se particulariza lo siguiente:

- a) El espacio bajo cubierta con altura libre igual o superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) podrá destinarse a uso residencial. En los edificios plurifamiliares, tal espacio sólo podrá destinarse a desván (cuarto trastero), debiendo ser parte proindivisa de los locales o viviendas del mismo edificio. Si se opta por cubierta inclinada, los faldones se realizarán con planos de pendiente única, con una única cumbrera, y deberán contener las edificaciones auxiliares y los elementos técnicos de las instalaciones.
- b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales sólo se permitirán cuando preexistan en el paramento de calle en el que se sitúa el edificio o en el edificio sobre el que se pretende intervenir.
- c) Las edificaciones auxiliares deberán situarse a no menos de TRES (3,00) METROS del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. No obstante, se admitirán retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

3.5. Planta Baja.

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de tres metros y veincinco centímetros (3,25 m) ni a más de cuatro (4,00) metros sobre la cota de referencia.
- Tendrá una altura libre mínima de tres (3,00) metros, salvo los locales de pública concurrencia, en que la altura mínima será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m).

3.6. Cuerpos volados y elementos salientes. Los cuerpos y elementos salientes autorizados sobre la alineación exterior, se establecen en función de la anchura de las calles; dicha anchura se determina como la menor existente a lo largo del paramento de la manzana en que se sitúa el edificio. En las plazas o espacios libres, se considerará la anchura de la calle de mayor ancho que acceda al mismo. Son los siguientes:

- a) Aleros.
 - En calles de anchura inferior a OCHO (8,00) METROS: CUARENTA (40,00) CENTÍMETROS.
 - En calles de anchura igual o superior a OCHO (8,00) METROS e inferior a QUINCE (15,00) METROS: SETENTA (70,00) CENTÍMETROS.
 - En calles de anchura igual o superior a QUINCE (15,00) METROS: OCHENTA (80,00) CENTÍMETROS.
- b) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos.

- En aceras de anchura igual o inferior a cincuenta (50,00) centímetros, los salientes máximos serán de CINCO (5,00) CENTÍMETROS.
 - En aceras de anchura superior a cincuenta (50,00) centímetros, los salientes máximos serán de un DIEZ POR CIENTO (10%) del ancho de la acera, sin superar los QUINCE (15,00) CENTÍMETROS.
- c) Balcones y balconadas.
- No se autorizan en calles de ancho inferior a CINCO (5,00) metros.
 - El vuelo máximo autorizado, sin que pueda exceder del ancho de la acera, es:
 - En calles de anchura igual o superior a CINCO (5,00) METROS e inferior a SEIS (6,00) METROS: TREINTA (30,00) CENTÍMETROS.
 - En calles de anchura igual o superior a SEIS (6,00) METROS e inferior a OCHO (8,00) METROS: CUARENTA (40,00) CENTÍMETROS.
 - En calles de anchura igual o superior a OCHO (8,00) METROS e inferior a QUINCE (15,00) METROS: SETENTA (70,00) CENTÍMETROS.
 - -En calles de anchura igual o superior a QUINCE (15,00) METROS: OCHENTA (80,00) CENTÍMETROS.

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.

3.7. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
- El retiro no será menor de dos (2,00) metros.
- El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

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

3.8. En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de diez (10,00) metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince (15,00) cm.

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

Artículo 6.12. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas.
2. Las intervenciones de rehabilitación, reestructuración o reconstrucción en los edificios, de conformidad con los parámetros urbanísticos permitidos en cada caso, deberá propiciar la creación de un ambiente urbano homogéneo, coherente con los tipos de edificios posibles y demás condiciones.

Artículo 6.13. Dotación de aparcamientos.

1. No será exigible en esta Zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, en las tipologías de vivienda unifamiliar.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior, en los edificios de tipología plurifamiliar donde sí es obligatoria la reserva de aparcamiento.

Artículo 6.14. Vinatea.

1. El Grupo residencial "Plaza Vinatea" constituye un conjunto homogéneo, construido de modo unitario, de viviendas unifamiliares entre medianeras, con patio.
2. El volumen y las fachadas del cuerpo principal deberán mantenerse como invariables. En los patios recayentes a viario público se manendrá el tipo y altura máxima del vallado original.
3. Se autorizarán, exclusivamente, los usos de aparcamiento propio de las viviendas, y el de oficinas y actividades inocuas compatibles con la vivienda, debiendo ser su titular coincidente con alguno de los residentes en la misma y teniendo limitada su superficie a un QUINCE POR CIENTO (15%), como máximo, de la superficie de la vivienda, excluido, en su caso, aparcamiento. No se permite el uso comercial.

Capítulo 3. Eixample.

Artículo 6.15. Ámbito.

1. La Zona de "Eixample" está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en los planos de ordenación a escala 1:1000.
2. Comprende aquellas áreas del Suelo Urbano en las que se produjo la expansión de la ciudad en la segunda mitad del siglo XX y las de remate de aquéllas, según prevé el presente Plan, con edificaciones en su mayor parte del tipo residencial plurifamiliar en manzana cerrada con o sin patio, coexistiendo con bloques de edificación abierta y viviendas unifamiliares.

Artículo 6.16. Configuración de zona.

La zona de Eixample se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada o compacta y el uso global residencial.

Artículo 6.17. Usos pormenorizados.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Usos compatibles:
 - a) *Alm.1. Almacenes compatibles con el uso residencial.*
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
 - b) *In y Inta. Industria artesanal y taller.*
Sólo podrán ubicarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).
 - c) *Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.*
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a.).

- Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- Par.1d en edificios de uso exclusivo.

d) Rcm. Uso Residencial comunitario.

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

e) Rpf. Uso Residencial Plurifamiliar.

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

f) Tco. Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales o bien en edificio de uso exclusivo. 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. Deberá cumplir la normativa de aparcamientos.

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

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

h) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (no pudiendo ubicarse en plantas de sótano).

Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tesp. Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en todas las plantas.

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

4. Se prohíben los usos no expresamente permitidos.

Artículo 6.18. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

2. Relativos a la parcela:

- La superficie mínima de parcela edificable será de ochenta (80,00) metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, seis (6,00) metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella 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 60 grados.
- No serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de cuatro (4,00) metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- 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 y de la condición anterior

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

3. Relativos a la posición.

- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de alineaciones. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.
- La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalan; en este caso, el retiro deberá ser paralelo a la alineación.
- La profundidad edificable se señala, en su caso, en el plano de alineaciones. Caso de no indicarse ésta, no se podrán rebasar los veinte (20,00) metros.
- No se declaran fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes que superen la profundidad edificable fijada en el presente planeamiento, salvo que ocupen viario público o espacios libres previstos por el Plan.

4. Relativos al volumen y forma.

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

$$Hc = 4,80 + 3,00 Np$$

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:

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,80
3	10,80
4	13,80
5	16,80
6	19,80

4.2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se

enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

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

$$E = 1,10 + 0,10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

- b) El enrase no podrá implicar la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el plano correspondiente.

4.3. Tolerancia de alturas. La tolerancia de alturas es de dos plantas inferiores a la máxima señalada en los planos.

4.4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

- a) Se permiten cubiertas inclinadas que, no obstante, no serán perceptibles desde la vía pública. En todo caso, en los edificios plurifamiliares, el espacio que pudiera resultar sólo podrá destinarse a desván (cuartos trasteros), debiendo ser parte proindivisa de los locales o viviendas del mismo edificio.
- b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de tres (3,00) metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

4.5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

4.6. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de tres metros y setenta centímetros (3,70 m) sobre la cota de referencia ni a más de cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de tres (3,00) metros.
- c) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

4.7. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de cinco (5,00) metros sobre la cota de referencia.

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

- a) Los faldones de la cubiertas plantas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 m.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.

4.8. Cuerpos y elementos salientes en la Zona Eixample.

- a) Los cuerpos y elementos salientes autorizados sobre la alineación exterior se establecen en función de la anchura de las calles; dicha anchura se determina como la menor existente a lo largo del paramento de la manzana en que se sitúa el edificio. En las plazas o espacios libres, se considerará la anchura de la calle de mayor ancho que acceda al mismo. Son los siguientes:

a.1) Aleros.

- En calles de anchura inferior a OCHO (8,00) METROS: CUARENTA (40,00) CENTÍMETROS.
- En calles de anchura igual o superior a OCHO (8,00) METROS e inferior a QUINCE (15,00) METROS: SETENTA (70,00) CENTÍMETROS.
- -En calles de anchura igual o superior a QUINCE (15,00) METROS: OCHENTA (80,00) CENTÍMETROS.

a.2) Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos.

- En aceras de anchura igual o inferior a cincuenta (50,00) centímetros, los salientes máximos serán de CINCO (5,00) CENTÍMETROS.
- En aceras de anchura superior a cincuenta (50,00) centímetros, los salientes máximos serán de un DIEZ POR CIENTO (10%) del ancho de la acera, sin superar los QUINCE (15,00) CENTÍMETROS.

a.3) Balcones, balconadas, miradores y terrazas. El vuelo máximo autorizado es:

- En calles de anchura inferior a OCHO (8,00) METROS: CUARENTA (40,00) CENTÍMETROS.
- En calles de anchura igual o superior a OCHO (8,00) METROS e inferior a QUINCE (15,00) METROS: SETENTA (70,00) CENTÍMETROS.
- En calles de anchura igual o superior a QUINCE (15,00) METROS: OCHENTA (80,00) CENTÍMETROS.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de treinta y cinco (35,00) cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince (15,00) cm.

b.2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de diez (10,00) metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de sesenta (60,00) cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince (15,00) cm.

4.9. Los cuerpos volados y elementos 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.

4.10. 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.

Se podrá alterar libremente el porcentaje de cuerpos volados en cada planta, de manera que, en el conjunto de toda la fachada, no sobrepasen el referido 60% del total de las longitudes del ancho de fachada y planta.

4.11. En las medianeras de los edificios que supongan un cambio de altura, de acuerdo con las plantas señaladas en el Plan, el edificio más alto deberá retirarse DOS (2,00) METROS a partir de la medianera y en todas las plantas por encima de la máxima de la colindante, el mismo número de plantas por encima de la colindante, con una profundidad de cuatro (4,00) metros desde la línea de fachada. El tratamiento de los paramentos resultantes deberá ser el mismo de la fachada y en ningún caso se permitirá cubrirla o cerrar el patio o terraza originada.

Capítulo 4. Unifamiliars.

Artículo 6.19. Ámbito.

La zona de Unifamiliars está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de ordenación a escala 1:1000.

Artículo 6.20. Configuración de zona.

1. El Grupo residencial "Elcano", originalmente viviendas para los trabajadores de la factoría "Astilleros Españoles", constituye un conjunto homogéneo, construido de modo unitario, en el que coexisten edificaciones unifamiliares pareadas (algunas con apariencia de aisladas) y en hilera (algunas con apariencia de pareadas), con o sin separaciones respecto a las alineaciones oficiales y a las medianeras. En el presente Plan, se preserva tal carácter.

2. Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, en hilera o pareada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado y el uso global residencial.

Artículo 6.21. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante
Residencial, en su modalidad de unifamiliar.
2. Usos permitidos:
 - a) Aparcamientos propios de las viviendas. (Par.1a y 1c).

b) Oficinas y actividades inocuas.

Se autorizarán, exclusivamente, los compatibles con la vivienda, debiendo ser su titular coincidente con alguno de los residentes en la misma y teniendo limitada su superficie a un QUINCE POR CIENTO (15%), como máximo, de la superficie de la vivienda, excluido, en su caso, aparcamiento.

3. Usos prohibidos.

Cualquier otro uso no expresado como permitido.

Artículo 6.22. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y al vial.

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de ordenación.

b) Relativos a la parcela.

La parcelación original es invariable.

Artículo 6.23. Dotación de aparcamientos.

No será exigible en esta Zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, en las tipologías de vivienda unifamiliar.

Artículo 6.24. Condiciones de la edificación.

1. En la edificación principal, destinada a vivienda, la altura máxima de cornisa se establece en SEIS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (6,50 m) con un máximo de dos plantas, incluida la baja.

2. En la parte edificada, situada coincidente con la alineación oficial que, atendiendo a lo regulado en el artículo precedente, se destine a aparcamiento, y en las edificaciones secundarias aisladas que se pretendieran en el patio la altura máxima de cornisa se establece en TRES (3,00) METROS; en su caso, la cumbrera del tejado no podrá superar los TRES METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (3,50 m).

3. Se permiten, exclusivamente, los cuerpos y elementos salientes originales.

4. Se mantendrán el tipo y la altura máxima del vallado original.
5. La edificación mantendrá, en cada caso, el carácter originario: unifamiliar pareada o unifamiliar en hilera.

Artículo 6.25. Condiciones de la edificación de las viviendas unifamiliares pareadas.

1. La edificación, como máximo, ocupará un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la parcela, en las viviendas de tipo pareado.
2. El coeficiente máximo de edificabilidad es de UN METRO CUADRADO CONSTRUIDO POR CADA METRO CUADRADO DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA (1,00 m²/m²), incluyéndose la totalidad de las superficies construidas, cualquiera que sea su uso, debiendo, en todo caso, estar al servicio de una única unidad familiar. Excepcionalmente, en las viviendas unifamiliares en hilera, se podrá superar tal coeficiente limitándose la edificabilidad máximo, en todo caso en doscientos cuatro metros cuadrados (204 m²).

Artículo 6.26. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares en hilera.

1. La edificación, como máximo, ocupará un SESENTA POR CIENTO (60%) de la parcela.
2. La alineación a patio en planta primera se fija a 9,45 m. a contar desde la fachada principal de la vivienda recayente a calle.
3. Fachada principal.
 - a) En Planta Baja se respeta la composición original incluidos arcos, molduras en ventanas, jardineras, testeros y vallado, excepto la moldura perimetral que sirve de remate al alero de cubierta. En el presente Estudio de Detalle se fijan las nuevas características del alero de cubierta así como las bajantes de evacuación de aguas pluviales que pasan a formar parte de la composición (ver plano adjunto).
 - b) En Planta Primera se dispondrán TRES huecos de 1,25 * 1,25 metros coincidentes en situación con los de Planta Baja, tal y como se aprecia en planos.

4. Fachada a patio:
 - a) En Planta Baja la composición es libre.
 - b) En Planta Primera se dispondrán tres huecos de 1,25 * 1,25 metros, situados a las mismas distancias que en la fachada principal tal como se aprecia en planos. Asimismo, los huecos podrán ser de salida a una futura terraza, por lo que sus dimensiones serán las de una puerta balconera manteniendo el ancho y altura de dintel del resto de huecos.
5. Características de las fachadas: ornamentación, material, textura y color.
 - a) La forma futura de crecimiento de las viviendas queda definida en los planos adjuntos.
 - b) En cuanto a material a emplear tanto en la fachada principal como en la fachada recayente a patio sólo se permite el acabado con mortero de cemento maestreado y posterior enlucido fino para pintar. El color de las fachadas será crema claro (ver fotografías adjuntas) parecido al que actualmente prevalece en la zona, remarcando con un tono más elevado las molduras de ventanas y arco en planta baja. El Alero de cubierta será de color blanco así como las bajantes de evacuación de aguas pluviales.
 - c) Las ventanas a emplear serán de 1,25 * 1,25 metros, color blanco y con la geometría que se indica en planos.

Artículo 6.27. Condiciones especiales a la actuación en el resto de viviendas. Actuación conjunta.

Cualquier actuación que se pretenda en un edificio preexistente que suponga modificación del volumen actualmente construido, requerirá la previa redacción de un Estudio de Detalle del conjunto de edificios del mismo modelo en el que, de conformidad con las edificaciones originales y, en caso excepcional, las modificaciones realizadas de forma homogénea y dominante en tal manzana, en particular, se determinarán:

- a) Separación de la edificación a las alineaciones oficiales y a lindes de parcela. Localización, en su caso, de los aparcamientos y edificaciones secundarias.
- b) Volúmenes construibles en cada parcela.

- c) En su caso, solución concreta en orden a integrar las edificaciones coincidentes con la alineación oficial con el vallado originario.
- d) Características de las fachadas: ornamentación, material, textura y color, de forma coherente con el diseño original.
- e) Condiciones invariables que tendrán que tenerse en cuenta en los proyectos técnicos que, con posterioridad, puedan presentarse para edificios de la misma manzana.

Capítulo 5. Suelo industrial A.

Artículo 6.28. Ámbito y subzonas.

1. El suelo urbano industrial “A” de Quart de Poblet está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en los planos de ordenación del plan.

2. Según su situación con respecto al suelo residencial y atendiendo a las características de la trama viaria, a los efectos de implantar determinados usos complementarios o permitidos, se distinguen tres subzonas:

UNA. Situada al Oeste de la calle dels Furs.

DOS. Situada al Este de la calle dels Furs y al Sur de la A3.

TRES. Situada en la Av. de Madrid.

3. Atendiendo al índice o grado de calificación de los usos según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás normativa de aplicación, se restringen los usos a los límites establecidos en el apartado 2 del artículo 6.30 en los siguientes casos:

- a) Parcelas próximas a los suelos residenciales incluidas en el límite señalado en los planos de ordenación a escala 1:2000.
- b) Naves adosadas a otras de distinta propiedad o actividad bien como resultado de actuaciones anteriores a la entrada en vigor del presente plan, bien como resultado de ordenar los volúmenes mediante el estudio de detalle previsto en el artículo 6.36 de este capítulo.

Artículo 6.29. Configuración de zona.

La zona industrial “A” se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial. No obstante, coexisten en la misma edificaciones en manzana de tipo compacto y naves entre medianeras, en conjuntos aislados en parcela.

Artículo 6.30. Usos globales permitidos y límites a los mismos.

1. Los usos o actividades, globales genéricos, predominantes en la zona industrial A, son el Industrial (In), el de Almacén (Alm), el de Aparcamiento (Par) y el dotacional público, según se definen en las presentes Normas.
2. En los casos señalados en el apartado 3 del artículo 6.28, de conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/90, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, sólo se permitirán las actividades que supongan la siguiente calificación:
 - a) Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio (grado igual o menor que TRES), si bien, en su caso, la transmisión a viviendas próximas será menor que TREINTA dB (A).
 - b) Las molestas, por humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado UNO).
 - c) Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo (grados UNO y DOS).
 - d) Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo (grado UNO) o aquellas que precisen tratamientos físico químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.
 - e) Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, de índice bajo (grado UNO).
 - f) Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:
 - f.1) Por incendios, sólo si presentan una carga térmica inferior a CUATROCIENTAS Mcal/m² y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.
 - f.2) Por emisión accidental de sustancias tóxicas (grado menor que TRES).
 - f.3) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo (grado UNO).
 - f.4) Depósitos fijos, tanto aéreos como enterrados o semienterrados, de G.L.P., con capacidad inferior a CINCO (5,00) metros cúbicos.

3. La carga térmica establecida en el apartado anterior se podrá aumentar en un CINCUENTA POR CIENTO (50%), atendiendo a la naturaleza específica de los materiales y a la aplicación de medidas de protección, detección y alarma que contrarresten los efectos.

4. En particular, los terrenos pertenecientes a la antigua factoría de Astilleros Españoles “Juan Sebastián Elcano”, con carácter transitorio y hasta en tanto no se redacte el documento de planeamiento urbanístico municipal, mantendrán las características actuales en cuanto a parcelación y actividad. Cualquier modificación sustancial de lo existente requerirá la previa modificación del planeamiento.

Artículo 6.31. Usos complementarios, en general.

En general, integrados en parcelas destinadas a un uso de los globales permitidos según el artículo precedente y sin superar las limitaciones en cuanto a la calificación de las actividades establecidas para aquéllos, son complementarios los siguientes:

- a) Una vivienda (Run) destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda de una superficie construida máxima de CIENTO CINCUENTA (150,00) METROS CUADRADOS, por industria, en parcelas superiores a DIEZ MIL (10.000) METROS CUADRADOS.
- b) El de Oficinas (Tof), al servicio de la actividad.
- c) El Dotacional privado, al servicio del personal de la empresa.
- d) El de aparcamiento (Par).
- e) Los de captación y depuración de agua (Ise.1).
- f) Las estaciones depuradoras de aguas residuales (Ise.3).
- g) Almacenamiento de gas, gasolina y otros productos energéticos (Ise.4).

Artículo 6.32. Usos permitidos. Condiciones.

1. En las condiciones que se establecen en el presente capítulo, se permitirán los siguientes usos:

- a) Los Establecimientos Públicos del tipo Bares y Restaurantes (Bar), según definición del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- b) Los recreativos, de carácter deportivo, tales como pistas deportivas cubiertas, gimnasios, pistas de patinaje o similar.
- c) El de Oficinas (Tof).
- d) El hotelero (Tho.1).

- e) Establecimientos públicos tipo pubs (Pbs).
- f) El comercial (Tpc).
- g) El comercial (Tmc).
- h) El comercial (Tgc).
- i) El dotacional.
- j) Las estaciones de servicio de carburantes (Ise.5).

2. Las estaciones de servicio de carburantes (Ise.5) sólo podrán instalarse en parcelas que disten más de ciento cincuenta (150,00) metros del suelo urbano residencial en cualquiera de sus categorías (Rcm, Rpf, Run). En las estaciones de servicio ya instaladas a distancias inferiores a la expresada no se autorizarán actuaciones que supongan incremento de la capacidad de almacenamiento de combustible; por el contrario, se autorizarán las actuaciones que supongan incremento o mejora en las condiciones de seguridad de las mismas. Como anejos a las mismas, se autorizan los usos Bar, Tof y Tpc.

3. Los demás usos mencionados en el apartado 1, con las excepciones derivadas del apartado 2, se situarán en edificios en cuyos entornos sólo sea posible implantar actividades con las limitaciones expresadas en el apartado 2 del artículo 6.30.

4. En ningún caso, los usos establecidos en el apartado 1 anterior se situarán a menos de DOSCIENTOS (200,00) METROS de los edificios o instalaciones de actividades existentes que, por sus características, requieran Plan de Emergencia Exterior, de conformidad con el R.D. 1254/1999, de 16 de julio, sobre control de los riesgos en accidentes graves.

5. Los usos mencionados en los apartados a) (Bar), b) (recreativo-deportivo) y g) (Tmc) no alimentario, podrán instalarse en las subzonas UNO y DOS descritas en el apartado 2 del artículo 6.28, siempre que la edificación –exenta o entre medianeras- se sitúe, como mínimo, a DIEZ (10,00) METROS de parcelas cuyos usos no tengan limitación en los grados de calificación según los artículos precedentes.

6. Los usos mencionados en los apartados c) (Tof) y d) (Tho.1) podrán instalarse en las subzonas UNO y DOS descritas en el apartado 2 del artículo 6.28, previa redacción del Estudio de Detalle que se establece en el apartado 1 del artículo 6.36, siempre que los edificios destinados a tales usos se separen, como mínimo, diez (10,00) metros de los edificios destinados a los usos globales descritos en el apartado 2 del artículo 6.30 y de las parcelas cuyos usos no tengan limitación en los grados de calificación según el apartado 3 del artículo 6.28. En el caso del uso Tho.1 la separación mencionada podrá ser incrementada

discrecionalmente por el Ayuntamiento en función de las actividades que se encuentren en el entorno.

7. El uso mencionado en el apartado e) (Pbs), se permitirá exclusivamente, como uso complementario del uso hotelero (Tho.1), integrado en el mismo.

8. El uso mencionado en el apartado f) (Tpc), podrá instalarse en la Subzona UNO, siempre que la edificación –exenta o entre medianeras- se sitúe, como mínimo, a diez (10,00) metros de parcelas cuyos usos no tengan limitación en los grados de calificación según el apartado 3 del artículo 6.28.

9. El uso mencionado en el apartado g) (Tmc), alimentario, podrá instalarse en la Subzona UNO, siempre que la edificación sea exenta y quede separada de las parcelas cuyos usos no tengan limitación en los grados de calificación según el apartado 3 del artículo 6.28, como mínimo, diez (10,00) metros.

10. El uso mencionado en el apartado h) (Tgc) sólo se podrá permitir en parcelas situadas en la Subzona UNO, previa redacción del Estudio de Detalle correspondiente, debiendo separarse los edificios, como mínimo, veinte (20,00) metros de las parcelas cuyos usos no tengan limitación en los grados de calificación según el apartado 2 del artículo 6.30.

11. Caso de que sean manifiestamente compatibles, podrán integrarse en un mismo edificio dos o más de los usos descritos.

Artículo 6.33. Usos prohibidos.

1. En general, en el suelo industrial A, se prohíben los siguientes usos:

- a) En general, las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las Nocivas e Insalubres por vertidos de aguas residuales de índice de contaminación alto (grado 4-5) y aquéllas que, por sus características, deban estar aisladas.
- b) Los residenciales unifamiliares (Run) no expresamente permitidos en el apartado 1 del artículo 6.31, los plurifamiliares (Rpf) y Comunitarios (Rcm).
- c) Usos Rústicos en el medio natural (N).
- d) La instalación de estaciones de telefonía móvil (antenas y repetidores) a menos de cien (100) metros del suelo residencial.

2. En particular, a partir de la entrada en vigor del presente Plan, no se autorizará la instalación de nuevas actividades que, por sus características, requieran Plan de Emergencia Exterior, de conformidad con el R.D. 1254/1999, de 16 de julio, sobre control de los riesgos en accidentes graves o normativa que lo sustituya.

3. Las actividades existentes sujetas a dicha reglamentación, con licencia municipal, a partir de la entrada en vigor del presente plan, no podrán realizar ampliaciones que impliquen el incremento de las zonas de emergencia exteriores a las mismas.

4. Además de los expresados, se prohíben cualesquiera usos no mencionados expresamente como autorizables.

Artículo 6.34. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y los viales.

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de ordenación.

2. Relativos a las parcelas.

2.1. Las parcelas en el suelo industrial A, deberán tener, preferentemente, forma de cuadrilátero regular; las líneas de medianería no podrán formar un ángulo inferior a SESENTA GRADOS con respecto a la alineación oficial, siendo la del fondo perpendicular a alguna de aquéllas o paralela a la alineación exterior.

2.2. La superficie mínima de la parcela edificable será de CINCO MIL (5.000) METROS CUADRADOS.

2.3. Deberá tener un frente de fachada, en todos sus lindes, como mínimo, de CINCUENTA (50) METROS.

2.4. Previamente a la concesión de licencia de parcelación el Ayuntamiento podrá solicitar plano donde se grafíe la parcelación global de la totalidad de los terrenos incluidos en la manzana.

2.5. No obstante lo establecido en los párrafos precedentes, se podrá autorizar otras condiciones dimensionales y formales, con las limitaciones que procedan, en los siguientes casos:

- a) Si la irregularidad formal deviene justificada por la propia irregularidad de la manzana.
- b) Cuando la parcela tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas.
- c) Cuando las condiciones dimensionales y formales distintas a las generales establecidas sean expresamente aceptadas por el titular de la parcela como resultante de la parcelación global de la totalidad de los terrenos incluidos en la manzana en la que se sitúe aquélla, y se formalice mediante un documento

público, aceptado por todos los titulares de los terrenos incluidos en la manzana. En este supuesto, el Ayuntamiento podrá discrecionalmente denegar la parcelación si la entiende perjudicial para los intereses generales. La aceptación de la excepción en el cumplimiento de dichas condiciones será sin perjuicio de las que se establecen en los apartados siguientes:

3. Relativos a la ocupación, volumen y forma.

3.1. La superficie de la parcela ocupada por edificaciones o instalaciones industriales no podrá superar el SETENTA POR CIENTO (70%) de su superficie.

3.2. Las edificaciones se separarán SEIS (6,00) METROS de los lindes de parcela, excepto del frontal. Las edificaciones tendrán un retranqueo de SEIS (6,00) METROS respecto al linde recayente a la A-3.

3.3. Los espacios libres de edificación no podrán destinarse a almacenajes al aire libre, sino que deberán estar pavimentados o ajardinados, pudiendo destinarse a aparcamiento.

3.4. La superficie edificable máxima en la parcela será de UN METRO Y CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS por cada metro cuadrado de parcela ($1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$). La edificación, en todo caso, quedará inscrita en un volumen máximo construido de OCHO METROS CUBICOS por cada metro cuadrado de parcela ($8 \text{ m}^3/\text{m}^2$). A los efectos del cómputo de la edificabilidad y aprovechamiento, en todo caso, se considerará que 8 m^3 equivalen a $1,4 \text{ m}^2$ y, recíprocamente, $1,4 \text{ m}^2$ equivalen a 8 m^3 .

3.5. La cara inferior del forjado del techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de TRES METROS OCHENTA CENTÍMETROS (3,80 m) sobre la cota de referencia. La planta baja superará, en todo caso, la altura libre de TRES (3,00) METROS, como mínimo.

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

4. Relativos a la estética.

4.1. Los paramentos exteriores, visibles desde vía pública, aunque sean recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.

4.2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

5. Hasta en tanto no se desvíe el Barranco del Pozalet, y se mantenga la situación actual de riesgos de inundación del suelo urbano, se deberá mantener la separación existente entre las edificaciones y los lindes de parcela establecidos en el plan, así como los trazados que históricamente hayan constituido el paso normal de las aguas. Constructivamente, se podrá resolver mediante canal a cielo abierto o mediante canalización enterrada, a justificar en cada caso.

Artículo 6.35. Fuera de ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento, se regulan los siguientes casos:

1. No se considerarán fuera de ordenación los edificios que estuvieren construidos a la entrada en vigor del presente plan, amparados por licencia municipal y que, por las segregaciones de fincas efectuados, incumplan alguno o todos los parámetros establecidos en el artículo anterior relativos a la ocupación máxima y la distancia a lindes, si la parcela sobre la que está construido está exenta del cumplimiento de las condiciones formales, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.5.b) del mismo artículo. En tales edificios, con las limitaciones que, en cuanto a los usos, se establecen en el artículo 6.30.2, se podrán realizar todo tipo de obras de conservación y mantenimiento excepto las siguientes:

- a) Ampliación de la superficie ocupada por encima del límite del 70% de la superficie de la parcela u ocupar ex novo el espacio de separación de seis (6,00) metros de linde de fondo de la parcela.
- b) Consolidación o mejora de la edificación que ocupe el espacio de separación de seis (6,00) metros de linde de fondo de la parcela.
- c) Las reconstrucciones en estas parcelas ocuparán un máximo del 70%, separándose, al menos, del linde posterior, como mínimo seis (6,00) metros.

2. Se establece un régimen transitorio para las ocupaciones de suelo destinado a las vías de servicio de la A3 (Av. Comarques del País Valencià, Reial Monestir de Santa María de Poblet), con autorización del Ministerio de Fomento (antes MOPU). Se encuentran en esta situación, al menos, las instalaciones de tres estaciones de servicio y parte de las correspondientes a la factoría “El Águila”, incluso su vallado. En tales casos, se considerará lo siguiente:

- a) En todos los casos, el Ayuntamiento, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, podrá exigir la inscripción en el Registro de la Propiedad de las

circunstancias que afectan a la finca. Asimismo, en su caso, podrá exigir el pago de un canon por la ocupación del suelo.

- b) Salvo por causas de seguridad vial expresamente declaradas por los órganos competentes, podrá seguir ocupándose tales espacios, con las excepciones previstas a continuación.
- c) En particular, en el caso de la factoría “El Águila”:
- Deberán liberarse los terrenos destinados a viales, ocupados por instalaciones e incluidos dentro del vallado, si se produjese una división de la parcela interior a alineaciones, actualmente destinada a dicha actividad industrial, cualquiera que sea la parcelación catastral y de los títulos de propiedad de aquélla, con la salvedad de que dicha división tenga por objeto la materialización de las cesiones preceptivas de suelo al Ayuntamiento.
 - No se permitirá la ejecución de obras de consolidación de las instalaciones o edificaciones que ocupan suelo destinado a viales públicos ni la ejecución de obras o instalaciones que impidan o dificulten la reposición de aquéllas en terrenos procedentes.
- d) En particular, en el caso de las estaciones de servicio, será preceptivo liberar los terrenos si cesa la actividad actual.

3. Las naves construidas con licencia municipal en el encuentro de las calles Gibraltar y Père el Cerimoniós con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas de Coordinación Metropolitana, quedan sometidas al siguiente régimen transitorio:

- Salvo por causa de interés general, podrá demorarse la demolición al momento de la ejecución del ramal del Distribuidor Sur previsto en dichas Normas.
- No se permitirá la ejecución de obras de consolidación de las instalaciones o edificaciones que ocupan suelo destinado a viales públicos.

4. Las edificaciones existentes en parcelas con frente a las vías de servicio de la A3 que ocupen la franja de SEIS (6,00) METROS libres de edificación se considerarán ajustadas al planeamiento si fueron construidas de conformidad con la licencia otorgada en su día, pudiéndose renovar, sin que en ningún caso pueda superarse la edificabilidad máxima de la parcela.

Artículo 6.36. Estudios de Detalle.

1. En parcelas superiores a CINCO MIL (5.000) METROS CUADRADOS, se podrán redactar Estudios de Detalle con el objeto de reordenar los volúmenes y superficies edificables y propiciar construcciones, exentas o entre medianeras, de menor superficie que las resultantes del régimen general y, en su caso

destinarlas a los usos previstos en los artículos anteriores, con las siguientes condiciones:

- a) Los espacios libres de edificación, en todo caso, iguales o superiores al treinta por ciento de la superficie de la parcela, serán comunes al conjunto de las partes susceptibles de edificación, estando sometidos al régimen de propiedad horizontal proindivisa, y correspondiendo en partes proporcionales a cada una de aquéllas. Se respetarán, en todo caso, las separaciones de la edificación a los lindes de parcela.
- b) Deberán disponerse aparcamientos colectivos en el interior de la parcela, en la proporción mínima de una plaza por cada doscientos metros cuadrados construibles.
- c) En el Estudio de Detalle se determinarán las cuotas de participación correspondientes a todas las partes privativas susceptibles de utilización independiente y las condiciones de ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres de uso común en relación con la obtención de las licencias de construcción.
- d) En el diseño de los espacios libres comunes, se considerará lo dispuesto en la “Guía de Urbanización” (COPUT y COACV) y el “Manual de accesibilidad arquitectónica” publicado por la Consellería de Benestar Social, y se dará cumplimiento a los Criterios Básicos de Accesibilidad Urbana. Rige, a este respecto el Decreto 193/88, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las “Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas” o las que pudieran sustituirlas.
- e) Los accesos rodados a la parcela o a las edificaciones propuestas en la misma se limita a un máximo de uno por cada cincuenta (50,00) metros lineales de fachada. Las aceras de las vías públicas no se interrumpirán por la existencia de tales accesos.
- f) En el conjunto ordenado, sólo podrán instalarse estaciones de servicio de carburantes siempre que así se determine en el Estudio de Detalle; en este caso, la parcela de uso privativo objeto de la instalación deberá disponer de accesos específicos y quedar separada, como mínimo, diez (10,00) metros de cualesquiera otras parcelas de uso privativo.

2. En parcelas superiores a DIEZ MIL (10.000) METROS CUADRADOS, siempre y cuando reúnan las condiciones establecidas en los artículos anteriores, se podrá redactar Estudios de Detalle con el objeto de destinarlas al uso Tgc, en el que, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en los párrafos d) y e) del apartado precedente, deberán definirse las instalaciones y dotaciones complementarias inherentes a tales usos y adjuntarse los estudios complementarios sobre accesibilidad y seguridad de la actividad.

Capítulo 6. Suelo Industrial B.

Artículo 6.37. Ámbito.

El suelo urbano industrial de Quart de Poblet está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del plan.

Artículo 6.38. Configuración de zona.

La zona industrial B se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta, y el uso global industrial.

Artículo 6.39. Usos globales permitidos, en general.

Los usos globales genéricos, predominantes en la zona, son el Industrial (In), el de Almacén (Alm), el de Estaciones de servicio de carburante (Ise.5) y el de Aparcamiento (Par), según se definen en las presentes Normas, y los Establecimientos Públicos –Bares y Restaurantes (Bar)- según definición del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, con las salvedades establecidas para cada área.

Artículo 6.40. Usos complementarios, en general.

1. En general, en el suelo industrial, son complementarios los siguientes usos:
 - a) El de Oficinas (Tof).
 - b) El Dotacional público y privado.
 - c) El aparcamiento (Par).
2. Excepcionalmente, se podrán permitir, asimismo, los siguientes usos:
 - 2.1. En cualquier situación, los recreativos, de carácter deportivo, tales como pistas deportivas cubiertas, gimnasios, pistas de patinaje o similar, así como las actividades comerciales, siempre que la superficie de venta de la misma no exceda de 2.500 m².
 - 2.2. Previo Estudio de Detalle, comprensivo de los estudios de accesibilidad, seguridad y definidor de las instalaciones complementarias inherentes, siempre y cuando el edificio esté aislado en la parcela, separándose, como mínimo, DIEZ (10,00) METROS de todos sus lindes,

- a) El hotelero (Tho.1).
 - b) Oficinas (Tof).
 - c) Dotacional.
3. Sólo se permitirán los Pubs (Pbs) y Actividades recreativas dentro del uso hotelero (Tho.1), como uso complementario.
4. Integrados en parcelas destinadas a un uso de los globales permitidos según el artículo precedente y sin superar las limitaciones en cuanto a la calificación de las actividades establecidas para aquéllos, son complementarios los siguientes:
- a) Los de captación y depuración de agua (Ise.1).
 - b) Las estaciones depuradoras de aguas residuales (Ise.3).
 - c) Almacenamiento de gas, gasolina y otros productos energéticos (Ise.4).
5. Se prohíben cualesquiera usos no mencionados expresamente.

Artículo 6.41. Usos permitidos. Condiciones.

1. De conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/90, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en esta zona, se permitirán, exclusivamente, los que supongan la siguiente calificación, como actividades:
- a) Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio (grado menor que TRES), si bien, en su caso, la transmisión a viviendas próximas será menor que TREINTA dB(A).
 - b) Las molestas, por humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado menor que DOS).
 - c) Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo (grado menor que DOS).
 - d) Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo (grado UNO) o aquellas que precisen tratamientos físico químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.
 - e) Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, de índice bajo (grado UNO).

f) Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:

f.1) Por incendios, sólo si presentan una carga térmica inferior a CUATROCIENTAS Mcal/m² y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.

f.2) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo (grado menor que DOS).

f.3) Depósitos fijos, tanto aéreos como enterrados o semienterrados, de G.L.P., con capacidad inferior a CINCO metros cúbicos.

2. La carga térmica establecida se podrá aumentar en un CINCUENTA POR CIENTO (50%), atendiendo a la naturaleza específica de los materiales y a la aplicación de medidas de protección, detección y alarma.

3. Las estaciones de servicio de carburantes (Ise.5) sólo podrán instalarse en parcelas que disten más de ciento cincuenta (150,00) metros del suelo urbano residencial en cualesquiera de sus categorías (Rcm, Rpf, Run). En todo caso, las instalaciones de almacenamiento y los surtidores deberán separarse, como mínimo, diez (10,00) metros de los lindes de la parcela. En las estaciones de servicio ya instaladas a distancias inferiores a la expresada no se autorizarán actuaciones que supongan incremento de la capacidad de almacenamiento de combustible; por el contrario, se autorizarán las actuaciones que supongan incremento o mejora en las condiciones de seguridad de las mismas.

Artículo 6.42. Usos prohibidos.

En general, en el suelo industrial B, se prohíben los siguientes usos:

a) En general, las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las Nocivas e Insalubres por vertidos de aguas residuales de índice de contaminación alto (grado 4-5) y aquéllas que, por sus características, deban estar aisladas.

b) Los residenciales unifamiliares (Run), los plurifamiliares (Rpf) y comunitarios (Rcm).

c) Usos Rústicos en el medio natural (N).

d) La instalación de estaciones de telefonía móvil (antenas y repetidores) a menos de cien (100,00) metros del suelo residencial.

Artículo 6.43. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de ordenación.

2. Relativos a la parcelas.

2.1. Las parcelas, en suelos industriales, deberán tener, preferentemente, forma de cuadrilátero regular; las líneas de medianería no podrán formar un ángulo inferior a SESENTA GRADOS con respecto a la alineación oficial, siendo la del fondo perpendicular a alguna de aquéllas o paralela a la alineación exterior.

2.2. Cuando un solar no reúna las condiciones de longitud de fachada, superficie y líneas de medianería, y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas, se podrán autorizar otras condiciones dimensionales y formales, con las limitaciones que procedan. Asimismo, podrán autorizarse si la irregularidad formal deviene justificada por la propia irregularidad de la manzana.

2.3. La superficie mínima de la parcela edificable será de DOSCIENTOS (200,00) METROS CUADRADOS.

2.4. Deberá tener un frente de fachada, en todos sus lindes, como mínimo, de DIEZ (10,00) METROS.

3. Relativos al volumen y a la forma.

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

3.2. Los paramentos exteriores, visibles desde vía pública o recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.

3.3. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3.4. Los espacios libres de edificación no podrán destinarse a almacenajes al aire libre, sino que deberán estar pavimentados o ajardinados, pudiendo destinarse a aparcamiento.

- 3.5. La cara inferior del forjado del techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de TRES METROS OCHENTA CENTÍMETROS (3,80 m) sobre la cota de referencia. La planta baja superará, en todo caso, la altura libre de TRES METROS (3,00 m), como mínimo.
- 3.6. La superficie de la parcela es edificable en su totalidad.
- 3.7. Las edificaciones se separarán SEIS METROS (6,00 m) de la alineación exterior, en el frente recayente a la A-3.
- 3.8. No obstante, no se considerarán fuera de ordenación los edificios actualmente construidos, amparados por licencia municipal.
- 3.9. La superficie edificable máxima en la parcela será de DOS METROS CUADRADOS por cada metro cuadrado de parcela ($2 \text{ m}^2/\text{m}^2$). La edificación, en todo caso, quedará inscrita en un volumen máximo construido de SEIS METROS CÚBICOS por cada metro cuadrado de parcela ($6 \text{ m}^3/\text{m}^2$). A los efectos del cómputo de la edificabilidad y aprovechamiento, en todo caso, se considerará que 6 m^3 equivalen a 2 m^2 y, recíprocamente, 2 m^2 equivalen a 6 m^3 .
- 3.10. Las edificaciones existentes en parcelas con frente a las vías de servicio de la A3 que ocupen la franja de SEIS (6,00) METROS libres de edificación se considerarán ajustadas al planeamiento si fueron construidos de conformidad con la licencia otorgada en su día.

Artículo 6.44. Estudios de Detalle.

En parcelas superiores a DOS MIL (2.000) METROS CUADRADOS, se podrán redactar Estudios de Detalle con el objeto de reordenar los volúmenes y superficies edificables y propiciar construcciones exentas, manteniendo un correcto tratamiento de medianeras, con las siguientes condiciones:

- a) Los espacios libres de edificación, en su caso serán comunes al conjunto de las susceptibles de edificación, estando sometidos al régimen de propiedad horizontal, y correspondiendo en partes proporcionales y proindivisas a cada una de aquéllas.
- b) En el Estudio de Detalle, en su caso, se determinarán las cuotas de participación correspondientes a todas las partes privativas susceptibles de utilización independiente y las condiciones de ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres de uso común en relación con la obtención de las licencias de construcción.

- c) En el diseño de los espacios libres comunes, se considerará, en su caso, lo dispuesto en la “Guía de Urbanización” (COPUT y COACV) y el “Manual de accesibilidad arquitectónica” publicado por la Consellería de Benestar Social, y se dará cumplimiento a los Criterios Básicos de Accesibilidad Urbana. Rige, a este respecto el Decreto 193/88, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las “Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas” o las que pudieran sustituirlas.
- d) Los accesos rodados a la parcela o a las edificaciones propuestas en la misma se limita a un máximo de uno por cada diez (10,00) metros lineales de fachada. Las aceras de las vías públicas no se interrumpirán por la existencia de tales accesos.

Capítulo 7. Suelo industrial C.

Artículo 6.45. Ámbito.

El suelo urbano industrial “C” de Quart de Poblet está constituido por el área expresamente grafiada en los planos de ordenación del plan.

Artículo 6.46. Configuración de zona.

La zona industrial C se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de naves entremedianeras y el uso global industrial.

Artículo 6.47. Usos.

Uso dominante es el industrial, siéndole de aplicación la normativa correspondiente a usos del suelo Industrial B.

Artículo 6.48. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de ordenación.

2. Relativos a la parcelas.

El ámbito grafiado objeto de regulación de esta ordenación tendrá el tratamiento de parcela única.

3. Relativos al volumen y a la forma.

3.1. La superficie de la parcela ocupada por edificaciones o instalaciones industriales no podrá superar el CINCUENTA Y DOS POR CIENTO (52%) de su superficie.

3.2. La superficie edificable máxima en la parcela será de UN METRO Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS por cada metro cuadrado de parcela ($1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$). La edificación, en todo caso, quedará inscrita en un volumen máximo construido de CINCO METROS Y DIECIOCHO DECIMETROS CUBICOS por cada metro cuadrado de parcela ($5,18 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

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

3.4. Los paramentos exteriores, visibles desde vía pública, aunque sean recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.

3.5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3.6. Los espacios libres de edificación no podrán destinarse a almacenajes al aire libre, sino que deberán estar pavimentados o ajardinados, pudiendo destinarse a aparcamiento.

3.7. Los espacios libres de edificación, en su caso, serán comunes al conjunto de las partes susceptibles de edificación, estando sometidos al régimen de propiedad horizontal, y correspondiendo en partes proporcionales y proindivisas a cada una de aquéllas.

3.8. La cara inferior del forjado del techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de TRES METROS OCHENTA CENTÍMETROS (3,80 m) sobre la cota de referencia. La planta baja superará, en todo caso, la altura libre de TRES METROS (3,00 m), como mínimo.

Capítulo 8. Terciari.

Artículo 6.49. Ámbito.

1. La zona de Terciari está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Las áreas de suelo terciario son dos:
 - Terciario de “l’Alitrà”.
 - Terciario en el AR2 “Refracta”.
3. La normativa aplicable a la zona Terciario en el AR2 “Refracta” será la que viene definida para el Área de Reparto 2 “REFRACTA” (AR2) en las presentes normas urbanísticas.
4. De acuerdo con lo establecido en la Orden 184/1981, de 22 de diciembre de 1981, (D.O. nº 9), en el suelo terciario de “l’Alitrà” situados a una distancia igual o inferior a trescientos (300) metros a partir del límite de la propiedad del Hospital Militar, no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

Artículo 6.50. Configuración de zona.

La zona de Terciari se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

Artículo 6.51. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

Es el terciario en varias de sus modalidades, con las limitaciones que se deriven de las presentes normas.

2. Usos pormenorizados.

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

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a

otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Tpc y Tmc. Uso Comercial.

Podrán ubicarse en semisótano, planta baja y planta primera. No obstante, no se admitirán si en la misma planta se ubican piezas habitables residenciales. Si el uso del edificio es 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.

Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

Tof. Locales de oficina.

Se podrán ubicar en cualquier planta excepto en sótano siempre que se sitúen por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

Isa.5. Estaciones de servicio de carburantes.

Requerirán informe previo en cuanto a sus accesos.

Artículo 6.52. Usos compatibles.

Siempre que estén adscritos a alguno de los usos dominantes y sean compatibles con el mismo, se autorizará el siguiente uso:

Alm.1a y Alm.1b. Almacén.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos, salvo el del uso dominante al que se adscriba.

Ina y Inta. Industrial artesanal y taller.

Sólo en planta baja y con acceso directo desde la vía pública.

Par. Aparcamiento.

Artículo 6.53. Régimen particular de uso de los espacios libres privados.

Podrán destinarse a usos de ocio y deportivos siempre y cuando no suponga la construcción de volúmenes por encima de la rasante general del terreno, salvo elementos de vallado y mobiliario urbano. Las instalaciones complementarias que requieran construcciones, en su caso, se situarán en las plantas bajas de los edificios colindantes.

Artículo 6.54. Parámetros urbanísticos.

1. Relativos a la manzana y el vial:

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

2. Relativos a la parcela:

- La zona grafiada tendrá carácter de parcela única.
- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de alineaciones. La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior.

3. Relativos al volumen y forma.

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

$$H_c = 4,80 + 3,00 N_p$$

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

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

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,80
3	10,80
4	13,80
5	16,80
6	19,80

- 3.2. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio: En edificios de uso terciario no se permitirá ninguna construcción, por encima de la última planta.
- 3.3. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la Edificación.
- 3.4. Planta baja.
- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de tres metros y setenta centímetros (3,70 m) sobre la cota de referencia ni a más de cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), sobre la cota de referencia.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de tres (3,00) metros.
- 3.5. Cuerpos y elementos salientes. No se autorizarán en los edificios de uso terciario.
- 3.6. La superficie edificable máxima en la parcela será de SETENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS por cada metro cuadrado de parcela (0,77 m²/m²).
- 3.7. Los aparcamientos de uso público o privado podrán situarse con carácter general, en las plantas sótano y, asimismo, bajo los espacios libres privados.
- 3.8. Los paramentos exteriores, visibles desde vía pública, aunque sean recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.
- 3.9. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- 3.10. El número de plantas máximo es de seis plantas.

Capítulo 9. Suelos dotacionales.

Artículo 6.55. Suelo dotacional privado colindante al Parc del Perdiguier.

1. La edificación a realizar en la parcela con destino dotacional de titularidad privada grafiada en los planos de ordenación 1:100 deberá ser adosada a la medianera del edificio residencial, liberando el máximo suelo posible, con un número máximo de alturas igual a tres.
2. El coeficiente de edificabilidad de la parcela es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 6.56. Condiciones de edificación de los suelos dotacionales.

1. Los suelos destinados a dotaciones que impliquen la construcción de edificios o instalaciones prioritariamente reunirán las condiciones funcionales propias del uso específico del que se trate, de conformidad con la normativa que le resulte de aplicación.
2. En los espacios libres del suelo Industrial, podrán construirse edificaciones e instalaciones complementarias de tipo dotacional, de carácter de público y colectivo al servicio de las actividades y usuarios de las zonas industriales, pudiéndose ocupar hasta un CUARENTA POR CIENTO (40%) del suelo de las mismas.

Capítulo 10. Suelo no urbanizable.

Sección Primera: Disposiciones generales.

Artículo 6.57. Definición.

Constituye el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, condiciones topográficas, o atendiendo al carácter transitorio del plan, son así clasificadas al objeto de que, con las salvedades que se dirán, permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven, en general, sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Artículo 6.58. Contenido normal del derecho de propiedad.

1. El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él se determinan en estas Normas no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comportare la pérdida del valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación.
2. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en este suelo viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.
3. En el Suelo No Urbanizable, podrán ejecutarse, mediante expropiación, las infraestructuras y dotaciones establecidas en el presente Plan y aquellas instalaciones o actuaciones que, sobre la base de las diversas legislaciones sectoriales, y previos los trámites oportunos, se determinaren. En este caso, los propietarios de los terrenos tendrán derecho al justiprecio de los mismos, determinado de conformidad con la legislación aplicable.
4. Con carácter general, se autorizarán en este suelo la rehabilitación e, incluso, la reconstrucción conforme a sus características originales, de los edificios tradicionales, asociados a la explotación agrícola de los terrenos, tales como alquerías, pozos, etc.

5. Las actuaciones en el mismo quedan sujetas, en particular, a lo dispuesto en la ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable.

Artículo 6.59. Parcelaciones.

1. Rige al respecto lo dispuesto en el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo (DOGV núm. 3.628, de 18 de noviembre de 1999) o norma que lo complemente o sustituya.

2. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

3. Las solicitudes de parcelación se presentarán acompañadas de la pertinente documentación técnica descriptiva de las fincas objeto de la solicitud y de las que se pretende configurar, debiendo los planos estar suscritos por técnico competente. El Ayuntamiento podrá requerir, además, la presentación de certificado registral de las fincas intervinientes.

Sección Segunda: Categorías y disposiciones particulares.

Artículo 6.60. Categorías en el Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable de Quart de Poblet está dividido, básicamente, en las siguientes zonas:

- a) Suelo No Urbanizable colindante al suelo urbano residencial.
- b) Suelo No Urbanizable destinado a dotaciones públicas.
- c) Suelo No Urbanizable sujeto a protección por su interés agrícola.
- d) Suelo No Urbanizable sujeto a protección por su riesgo de inundación.
- e) Suelo No Urbanizable en zona de afección de carreteras.
- f) Suelo No Urbanizable, resto.

2. En cualesquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable expresadas, al igual que en el urbano o urbanizable, existen infraestructuras sujetas a un régimen especial. Los terrenos inmediatos a ellas, en cada caso, estarán sujetos a las limitaciones establecidas por cada legislación específica.

Artículo 6.61. Suelo No Urbanizable colindante al suelo urbano residencial.

1. Constituye este suelo el situado entre la vía férrea de Valencia a Riba-roja y el suelo industrial "B", al Este del AR2, con una superficie de unas 24,97 hectáreas, que es el único suelo vacante que posibilitará el crecimiento del casco urbano (Declaración de Impacto Ambiental de 13 de septiembre de 1991. DOGV núm. 1621).

2. Su incorporación al desarrollo urbano podrá efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en las legislaciones del suelo y urbanística.

3. El uso global transitorio de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico, asimismo de carácter transitorio, es el establecido en el artículo 6.63 siguiente.

4. Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en el artículo 2.22 de las presentes Normas, las actuaciones en este suelo que pudieran afectar los terrenos situados a menos de treinta (30,00) metros del eje actual de la vía, requerirán informe previo de la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana, redactora del proyecto de "Prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Ribarroja". En su caso, los desarrollos urbanísticos de este suelo deberán coordinarse con las actuaciones que, respecto a la vía férrea, tenga previstas la Dirección General de Transportes, debiendo preverse la ejecución de una estación subterránea y sus correspondientes salidas a superficie.

Artículo 6.62. Suelo No Urbanizable destinado a dotaciones públicas.

1. Pertenecen a esta clase de suelo las siguientes dotaciones:

- a) Aeropuerto.
- b) Club Deportivo Militar.
- c) Planta Metropolitana de Residuos Sólidos.
- d) Parque del Braç Forà o de l'Horta.
- e) De infraestructura-servicio urbano en la zona de l'Alitrà.

2. El suelo destinado a las dotaciones descritas en los párrafos a), b) c) y d), se regula de conformidad con el uso específico al que se destina, en el título 2 de las presentes normas, relativo a la ordenación urbanística estructural y sus elementos.

3. En el suelo destinado a la dotación descrita en el párrafo e), de acuerdo con lo establecido en la Orden 184/1981, de 22 de diciembre de 1981, (D.O. nº 9), no podrán realizarse obras, trabajos, instalaciones o actividades sin autorización del Ministerio de Defensa. El uso se regula según lo dispuesto en el artículo 4.107 y la edificación según el artículo 6.56.

Artículo 6.63. Régimen particular del Suelo No Urbanizable De Protección Agrícola.

1. Se identifica en los planos con una trama específica.

2. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola aquellos terrenos que forman parte de la histórica "Horta de València", cuyo aprovechamiento agrícola actual se propone mantener y preservar, especialmente, del proceso urbanizador y potenciar su aptitud específica agrícola.

3. El uso global dominante de esta zona es el Agrícola (Nag).

4. Además del uso establecido en el apartado precedente, en parcelas superiores a DOS MIL (2.000,00) METROS CUADRADOS, se autorizarán casetas de aperos de labranza de VEINTE (20,00) METROS CUADRADOS de superficie máxima y TRES (3,00) METROS de altura máxima total. En todo caso, tales construcciones se separarán, como mínimo, CINCO (5,00) METROS de los lindes.

5. En el suelo situado a una distancia igual o inferior a trescientos (300) metros a partir del límite de la propiedad del Hospital Militar, de acuerdo con lo establecido en la Orden 184/1981, de 22 de diciembre de 1981, (D.O. nº 9), no podrán realizarse obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna, sin autorización del Ministerio de Defensa.

Artículo 6.64. Régimen particular del Suelo No Urbanizable Protegido por su riesgo de Inundación.

1. Se identifica en los planos con una trama específica.
2. Constituyen esta categoría de Suelo No Urbanizable las áreas del mismo con riesgo de inundación, es decir, que pueden ser cubiertas por láminas de agua cuando sobrevienen crecidas excepcionales que superan la capacidad de evacuación de los cauces naturales. La delimitación de este suelo podrá ser objeto de reajuste previa redacción de estudios concretos del territorio y de las actuaciones que se desarrollen en materia hidráulica.
3. La expresada protección, sin perjuicio de lo establecido en el título 2 sobre cauces públicos y su zona de influencia, supone impedir en las zonas identificadas las actuaciones que puedan alterar el normal discurrir de las aguas, es decir, el drenaje del territorio.
4. El uso global dominante de esta zona es el uso Agrícola (Nag).
5. No se autorizan nuevas construcciones, salvo las casetas de aperos de labranza, de conformidad con lo establecido en el artículo precedente, para el suelo de Protección Agrícola. En todo caso, las actuaciones que se lleven a cabo en estas zonas se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) En su caso, obtendrán las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes, en particular, de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - b) Las infraestructuras, especialmente la red de caminos agrícolas, se dispondrán de manera que sean capaces de canalizar el curso de las vías de agua y propiciar el drenaje de los terrenos.
 - c) No se permite ninguna actuación, en particular, los movimientos de tierra, que suponga la modificación del curso natural de las aguas, salvo que, mediante proyecto con su correspondiente estudio de impacto ambiental, se demuestre la oportunidad y conveniencia de su ejecución por reducir, globalmente, los riesgos actuales.
 - d) En todo caso, tales construcciones se separarán, como mínimo, CINCO (5,00) METROS de los lindes.

Artículo 6.65. Régimen particular del resto del Suelo No Urbanizable.

1. Las determinaciones del presente artículo serán de aplicación en el Suelo No Urbanizable que, en virtud de lo dispuesto en los anteriores, no está sometido a condiciones particulares. Hasta en tanto no se redacte el documento de planeamiento de promoción municipal, se excluyen del proceso de urbanización, determinándose el mantenimiento de su carácter actual: rústico.
2. El uso global dominante de esta zona es el Agrícola; incluye en su ámbito algunas instalaciones o construcciones que, por sus condiciones específicas, mediante el trámite previsto en el artículo 43.3 del TRLS de 1.976 o similares, anteriormente aplicables, fueron en su día autorizadas.
3. El trámite y procedimiento para el otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actuaciones se ajustará a lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables.
4. En este suelo, previo el trámite establecido en la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable, podrán autorizarse, con las condiciones que se establecen en las presentes normas, las siguientes construcciones e instalaciones:
 - a) Viviendas.
 - b) Almacenes vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
 - c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola o ganadera.
 - d) Extracción de áridos o tierras.
 - e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.
 - f) Cualesquiera actividades previstas en la legislación de rango superior para el suelo no urbanizable no sujeto a especial protección.
5. La solicitud que, a tales efectos, formule el interesado deberá ir acompañada de documentación suficiente en la que se precisen los siguientes extremos:
 - a) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejado en un plano de situación, a escala 1:5.000.

- b) Plano, a escala 1:200, descriptivo de las superficies ocupadas por construcciones o instalaciones, incluida la que se pretende, y memoria descriptiva de las características fundamentales de las mismas y de los usos o actividades a desarrollar en el conjunto de la parcela.
 - c) Copia de los títulos de propiedad correspondientes.
6. En todo caso, tales construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5,00) metros de los lindes.

Quart de Poblet, julio de 2002.

Fdo: M^a Pilar Núñez Lizondo
ARQUITECTA MUNICIPAL
DIRECTORA DEL EQUIPO REDACTOR