

Ayuntamiento de Massamagrell

Edicto del Ayuntamiento de Massamagrell sobre publicación de las normas urbanísticas.

EDICTO

Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesiones sucesivas de 30 de octubre de 1991, y 30 de marzo de 1992, el Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Massamagrell, se procede a publicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 134 del Regla-

mento de Planeamiento, el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas, redactadas del siguiente tenor, según copia que se adjunta.

Normas urbanísticas.

Capítulo preliminar.

Artículo 01.—Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de las presentes normas la regulación de la actividad urbanística en todo el territorio del municipio de Massamagrell.

Artículo 02.—Vigencia y alteración del Plan General.

El Plan General tendrá vigencia indefinida y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva. Su contenido podrá alterarse mediante su modificación o revisión.

Artículo 03.—Modificación del Plan General.

3.1.—Se entiende por modificación la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos.

3.2.—La modificación se sujetará a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo, con el régimen establecido por la legislación de régimen local respecto al quórum exigido para la adopción de acuerdos.

Artículo 04.—Revisión del Plan General.

4.1.—Se entiende por revisión la alteración del contenido del Plan General, en los supuestos previstos en el artículo 154-3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.2.—Se establece el plazo de doce años, a contar de la entrada en vigor del presente Plan General, como límite temporal al que han de entenderse referidas al conjunto de las previsiones de aquél. A partir de ese límite, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del Plan.

4.3.—Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales será procedente, en su momento, la revisión del Plan, incluso antes de que transcurra el plazo de doce años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:

a) Cuando en un periodo de cuatro años consecutivos, la población experimente variaciones superiores en un veinte por ciento a las previsiones demográficas contenidas en el Plan.

b) Cuando, con independencia de las variaciones de población, se agote la disponibilidad de suelo apto para la urbanización y edificación, tanto para fines residenciales como industriales.

c) Cuando se produzcan cualesquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la revisión del Plan, bien por razón de la necesidad de nuevos recursos, bien por la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el Plan.

Capítulo primero.—Régimen urbanístico del Suelo.

Artículo 05.—Clasificación del Suelo.

5.1.—El presente Plan General clasifica el territorio del municipio en áreas de suelo urbano, suelo urbanizable programado y no programado, y suelo no urbanizable.

5.2.—El suelo reservado para sistemas generales estará sujeto al mismo régimen jurídico de gestión y ejecución correspondiente a la clase de suelo a que dicha reserva se adscribe en cada caso.

Artículo 06.—Calificación del Suelo.

6.1.—Calificación global: Se entiende por calificación global la asignación, por el Plan General, a determinados terrenos, de usos globales predominantemente homogéneos, sujetos en su régimen jurídico-urbanístico a una regulación general uniforme para cada especie de edificios en toda la zona en la que estén situados.

6.2.—Calificación pormenorizada: Se considera calificación pormenorizada, la asignación concreta, establecida por el Plan General o el Plan Especial de Reforma Interior para el suelo urbano, o por el Plan Parcial para el suelo urbanizable programado, del uso correspondiente a los terrenos y construcciones de cada finca, tanto por razón de su destino público o privado, como por la clase de actividad permitida o prevista por el Plan.

Artículo 07.—Requisitos para el ejercicio de la facultad de edificar.

El derecho a edificar queda sujeto a la condición suspensiva del cumplimiento efectivo de los deberes y cargas de la ordenación

urbanística, en los términos establecidos en los artículos 76, y 83 a 86 de la Ley del Suelo.

7.1.—Previa distribución de beneficios y cargas.

7.1.1.—La justa o equitativa distribución de los beneficios y cargas originados por el planeamiento en suelo urbanizable será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas la edificabilidad o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

7.1.2.—La norma del apartado anterior también es aplicable en suelo urbano, siendo de necesaria aplicación siempre que las cargas impuestas por el planeamiento que se ejecute no hayan sido previamente repartidas juntamente con los beneficios derivados de aquél.

7.1.3.—La regla general establecida en las normas de los dos apartados anteriores no admitirá más excepciones que las previstas en los casos del artículo 73 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, en estos supuestos, será necesario que el Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario, declare expresamente la innecesidad de la distribución de beneficios y cargas, produciendo dicho acuerdo los efectos previstos en el artículo 188 del citado Reglamento.

7.2.—Determinación de los beneficios del Plan.

El beneficio derivado del planeamiento queda concretado por el uso más favorable, la mayor edificabilidad o el más alto nivel de dotaciones, y equipamientos que el Plan establece en relación con otras. En cada zona, los beneficios que el Plan atribuye, por aplicación del principio de igualdad, corresponden proporcionalmente a todos los propietarios afectados por la ordenación que aquél determina. La localización del beneficio de cada propietario ha de realizarse situando aquél sobre el suelo que el propio Plan declara apto para la edificación o utilización del aprovechamiento atribuido por el mismo.

7.3.—Determinación de las cargas del Plan.

Las cargas que, como contraprestación a los beneficios, se derivan del Plan y constituyen un deber a cumplir por los propietarios beneficiados, son las siguientes:

a) Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que para cada clase del suelo establecen los artículos 83-3 y 84-3 de la Ley del Suelo.

b) Costear la urbanización.

7.4.—Requisitos formales para la justa distribución.

7.4.1.—Determinación por el Plan del aprovechamiento normal de la propiedad. El Plan establece un aprovechamiento normal para el suelo urbano, determinado por lo que en este Plan se denomina Aprovechamiento Tipo de las Áreas Uniformes de Gestión y Unidades de Actuación del suelo urbano, distinguiendo el correspondiente a cada una de ellas; un aprovechamiento normal para el suelo urbanizable programado, determinado por el aprovechamiento medio del suelo de todos los sectores del Plan General clasificados en este tipo de suelo; y un aprovechamiento normal para el suelo no urbanizable constituido por el correspondiente exclusivamente a su rendimiento rústico.

7.4.2.—Delimitación previa de unidades espaciales dentro de cuyo ámbito ha de operarse la justa distribución.

7.4.2.1.—En suelo urbano: Podrá actuarse mediante Unidades de actuación.

7.4.2.2.—En suelo urbanizable programado: Sólo podrá actuarse mediante polígonos.

7.5.—La justa distribución en el ámbito del suelo urbano.

7.5.1.—En el suelo urbano, siempre que se cumplan los requisitos determinados en el artículo 78-3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la justa distribución de beneficios y cargas podrá hacerse efectiva mediante reparcelación voluntaria entre dos o más propietarios de parcelas, en cuyo supuesto la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas situadas aisladamente y separadas o distantes unas de otras.

7.5.2.—Las parcelas objeto de reparcelación deberán estar localizada en el ámbito de una unidad espacial que reúna las ca-

racterísticas de homogeneidad a que se refiere el artículo 3-1-e) de la Ley del Suelo, y para la que el Plan haya determinado el aprovechamiento normal de la propiedad, de forma tal que, en todo caso quede garantizado que los terrenos de cesión gratuita están al servicio del Area o Unidad de Gestión y que no se irroga perjuicio a terceros propietarios.

7.5.3.—A los efectos de que cada propietario cumpla con los deberes que la justa distribución le impone, ninguna parcela o solar, edificios o no, comprendidos en el Area Uniforme de Gestión o Unidad de Actuación, podrá ser excluida de aquélla.

7.5.4.—En tanto sea posible la justa distribución de beneficios y cargas y se mantenga la voluntad de los propietarios afectados para hacer efectiva la distribución, seguirá siendo procedente la reparcelación voluntaria y discontinua. Sin embargo, cuando la autonomía de la voluntad no alcance tales objetivos, y, en todo caso, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento procederá de oficio a la reparcelación de todo el Polígono de Gestión, conforme a lo establecido en los artículos 125-2 de la Ley del Suelo y 74 del Reglamento de Gestión Urbanística. Si la distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación, en aplicación de los principios de proporcionalidad y razón, se hiciese presumiblemente inviable por su coste o dificultades, la reparcelación podría sustituirse por la expropiación de los terrenos no edificables por sus propietarios y aún no cedidos, en aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley del Suelo, pudiendo, en tal caso, el Ayuntamiento expropiante, para financiar el coste de las expropiaciones y la urbanización correspondiente, aplicar contribuciones especiales en su porcentaje máximo permitido por la legislación de régimen local, que deberá repartir sólo entre los propietarios de suelo edificado o no edificado que aún no hubiesen cumplido con los deberes de cesión gratuita de terrenos y pago de los costes de urbanización en la proporción que les corresponda con arreglo al Plan vigente que se ejecute.

7.5.5.—En los supuestos para suelo urbano en los que se haya operado por reparcelación voluntaria discontinua, el deber de costear la urbanización se sujetará al régimen y contenido regulado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo segundo.—Intervención de la edificación y uso del suelo.

Artículo 08.—Objeto.

La intervención municipal en el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones urbanísticas con las previsiones legales y reglamentarias y las contenidas en los Planes, Normas y Ordenanzas vigentes en el Municipio; así como el restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada. En especial comprende los siguientes aspectos:

- a) Licencias.
- b) Declaración en estado de ruina.
- c) Ordenes de ejecución.
- d) Suspensión de obras u otros usos.
- e) Medidas de reposición o restauración del orden jurídico infringido.
- f) Imposición de sanciones.

Artículo 09.—Actividades sujetas a licencia.

9.1.—Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9.2.—También estarán sujetos a previa licencia municipal:

- a) Las obras ordinarias de urbanización en suelo urbano a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Las actividades extractivas de los componentes del suelo, incluso de la capa vegetal superficial.
- c) Las instalaciones de cultivos intensivos, tales como invernaderos u otras análogas, cuando afecten al paisaje.
- d) La quema de toda clase de materiales, aunque haya de producirse en campo abierto.

e) La evacuación de líquidos y sólidos residuales en acequias, en instalaciones, tuberías y cauces públicos o privados, en el subsuelo o en la superficie de los terrenos.

f) Los anteriores actos tienen carácter enunciativo y no limitativo, quedando sujetos a licencia cualesquiera otros que puedan producir alteración de los elementos naturales de los terrenos o modificación de su estado actual, o bien de las condiciones técnicas o de uso de los edificios e instalaciones existentes sobre los que se viniera desarrollando ocupación o actividad autorizada con referència a las condiciones que sean objeto de la modificación.

9.3.—La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todos los actos enunciados que hayan de realizarse en todo el Término Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones que, por razón de las competencias concurrentes o compartidas correspondan a otras Administraciones Públicas.

Artículo 10.—Caducidad y Pérdida de Eficacia de las Licencias.

10.1.—Sólo se producirá la caducidad de las licencias concedidas, cuando así se declare expresamente por el mismo órgano que ostente la competencia para su concesión, previa audiencia del interesado, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Haber transcurrido más de seis meses, contados desde la recepción por el interesado de la notificación del acto de concesión de la licencia, sin haberse iniciado la realización de las obras, instalaciones o actividades para las que la licencia fue concedida. En el supuesto de que la licencia se obtuviese por silencio administrativo, el cómputo del plazo a que se refiere el párrafo anterior se iniciará desde el día siguiente al que se produjo la concesión, por haber transcurrido los plazos exigidos para ello por el artículo 9 del vigente Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Las obras o instalaciones se entenderán iniciadas en la fecha en que quede formalizada el acta de iniciación a que se refiere el artículo 13 de las presentes Normas.
- b) Haber transcurrido dos años, o el plazo indicado en el Proyecto técnico de ejecución de obras o instalaciones si éste fuera más corto, sin que las que hayan sido objeto de la licencia hayan sido realizadas en su totalidad. Dicho plazo se computará en los términos previstos en el apartado a) anterior.

10.2.—No obstante, y salvo los casos de suspensión de concesión de licencias previstas en la legislación urbanística, el titular de la licencia podrá, previa solicitud motivada, obtener una prórroga por una sola vez. El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, sin que pueda exceder de un año. El incumplimiento de los plazos de prórroga llevará implícita la caducidad automática de la licencia, salvo los casos de fuerza mayor debidamente justificados.

10.3.—La caducidad a que se refiere el presente artículo, previamente declarada por el órgano municipal competente, o producida automáticamente en los supuestos de prórroga, no producirá efectos hasta tanto no se notifique o comuniqué al interesado el acuerdo motivado de aquél sobre la declaración expresa de caducidad en el primer caso, o el consentimiento u omisión del interesado en el caso de prórroga concedida.

10.4.—Las licencias concedidas quedarán sin efecto en los siguientes casos:

- a) Cuando así se declare por sentencia de los Tribunales o Juzgados de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, o por la resolución de recursos en vía administrativa, cuando dichas sentencias y resoluciones sean firmes.
- b) Por revisión de los actos de concesión de la licencia, en los supuestos y con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo y en el artículo 186 de la Ley del Suelo.
- c) Cuando se incumplieren las condiciones que, con arreglo al ordenamiento jurídico, hubieran sido impuestas en el acto de la concesión o consten reguladas en las normas legales o reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 11.—Requisitos Formales para Concesión de Licencias. El derecho de los interesados de obtener licencia para el ejercicio de los actos sujetos a ella presupone el cumplimiento previo de determinados requisitos formales exigibles a los particulares al igual que a la Administración.

11.1.—Requisitos a cumplir por la Administración concedente:

a) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, de los Planes de Ordenación Urbana vigentes, de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, y de las demás normas aplicables, teniendo siempre en cuenta el carácter reglado de los actos de concesión de las mismas.

b) Las licencias serán denegadas siempre que el ejercicio del acto pretendido sea contrario a las normas legales y reglamentarias o a las contenidas en los Planes de Ordenación, de las cuales forman parte las presentes normas y ordenanzas.

11.2.—Requisitos a cumplir por el peticionario.

A la solicitud de licencia se acompañarán los documentos que, para cada supuesto, se indica a continuación:

11.2.1.—Parcelación urbanística:

a) Proyecto de parcelación, con el siguiente contenido mínimo: —Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la parcelación y de que las parcelas resultantes cumplen los requisitos de configuración y dimensiones para poder ser edificadas según las determinaciones establecidas en los correspondientes Planes de Ordenación, aplicables para la zona en la que los terrenos estén situados. Se describirá la finca objeto de parcelación según título; en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, deberá describirse, a continuación de la descripción del título, la descripción real, con la actualización de la superficie y linderos y consignando tanto los datos de identificación de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, como su referencia catastral.

—Plano acotado de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, en el que se grafíe la finca cuya parcelación se pretende, así como las edificaciones, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones, cultivos u otros usos existentes sobre el terreno.

—Plano de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que, debidamente acotadas y superficializadas, aparezcan claramente identificadas cada una de las parcelas resultantes.

b) Cédula urbanística, con el contenido normado en el artículo 15 de las presentes Normas.

11.2.2.—Obras ordinarias de urbanización.

Para la realización de las obras de urbanización, el peticionario de licencia de edificación, en suelo urbano, a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística deberá obtener licencia, simultáneamente con la de edificación, a cuyo fin deberá presentar Proyecto de Obra Ordinaria, el cual deberá contener, al menos Memoria explicativa y justificativa, planos de información y de proyecto, mediciones y presupuesto de ejecución y, pliego de condiciones económicas y facultativas.

11.2.3.—Edificación y obras análogas.

Se entienden comprendidos en esta denominación los actos enunciados en los apartados 1 a 7, ambos inclusive, del artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo, en los supuestos de los apartados 4 y 5, aquellos que, no obstante afectar al aspecto exterior o a la disposición interior de los edificios e instalaciones, tengan escasa entidad.

En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, a la solicitud de licencia se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Cuestionarios estadísticos.

b) Proyecto técnico de ejecución, redactado por técnico competente, con el visado del Colegio Profesional correspondiente, por duplicado ejemplar.

c) Documentos acreditativos del nombramiento de directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas, con el visado de los Colegios Oficiales respectivos.

d) Documento acreditativo del cumplimiento, por el propietario o su causahabiente, de la condición a que se refiere el artículo 7.3. de las presentes normas.

e) Documento acreditativo de haber constituido, en la Tesorería del Ayuntamiento, la fianza a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los supuestos en los que se proyecte edificar sobre parcela de suelo urbano que no tenga la condición legal de solar, siempre que se trate de superficies no incluidas en polígonos o unidades de actuación.

En los supuestos de los apartados 4 y 5 del artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, si las obras a realizar fueran de escasa entidad, habrá de ser solicitada sobre ellas licencia de obra menor, acompañando a la solicitud un plano de su emplazamiento, la descripción de las obras, un croquis acotado de las mismas, el presupuesto de su ejecución material y, si afectara a fachada, una fotografía en color, 9 por 13, del estado actual de la misma.

11.2.4.—Derribo o demolición de edificios o instalaciones:

a) En la solicitud de licencia deberá indicarse el lugar en que se encuentran disponibles las llaves que permitan el acceso al edificio o instalación para la toma de antecedentes por los servicios técnicos municipales.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1000 ó 1:2000.

c) Proyecto técnico de la demolición o derribo, por duplicado, suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

d) Fotografías, en tamaño mínimo 9 x 13, de todas las fachadas del edificio.

e) Documento justificativo del nombramiento de directores técnicos.

11.2.5.—Otros actos o actuaciones urbanísticas.

a) Proyecto que, en su caso, se ajustará a las determinaciones exigidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrá una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis acotado de las obras o instalaciones, presupuestos de ejecución y de contrata, y pliego de condiciones económicas y facultativas.

b) Certificado final de la obra o instalación, suscrito por el técnico director o titular responsable, únicamente para el caso de instalaciones para espectáculos públicos o actividades calificadas o recreativas que no hayan de ser objeto de primera ocupación.

11.2.6.—Primera ocupación de los edificios e instalaciones.

a) Copia de licencia concedida para la edificación o instalación.

b) Certificado final de las obras o instalaciones suscrito por los técnicos directores, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Boletines, visados por la Consellería de Industria, de las instalaciones de los servicios de electricidad, agua potable y gas.

d) Certificado final de obras de urbanización, en los supuestos de licencias concedidas conforme al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

e) Justificación de haber solicitado el alta de la nueva edificación a los efectos del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles o exacción que sustituya a ésta.

Artículo 12.—Obras de urbanización simultánea.

1. A los efectos previstos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, las obras de urbanización, cuya ejecución corresponda al solicitante de la licencia y que habrán de ser garantizadas por el mismo, serán todas las necesarias para asegurar la prestación de los servicios públicos necesarios a que se refiere el citado artículo, de tal forma que se consiga una unidad funcional directamente utilizable.

2. Las características de las obras de urbanización serán las determinadas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento. Cuando dicha aprobación no exista para la zona de que se trate, el peticionario de la licencia, deberá presentar simultáneamente con el Proyecto técnico de edificación o instalación el Proyecto de Urbanización o de Obra Ordinaria.

3. El importe de la fianza prestada por el solicitante de la licencia para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en ningún caso supondrá la fijación definitiva del coste de realización de las obras correspondientes, entendiéndose, para el caso de ejecución de dicha fianza, como abono a buena cuenta y a resultas de la liquidación de las obras realizadas.

4. Las obras de urbanización serán ejecutadas, de conformidad con el Proyecto de Urbanización o de Obra Ordinaria, antes de solicitar la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos años a contar desde la notificación de la concesión de la licencia de edificación. Transcurrido dicho plazo sin que dichas obras, hayan sido terminadas, el Ayuntamiento podrá ejecutarlas con cargo al solicitante de la licencia o de sus causahabientes, mediante la utilización del importe de la fianza, y si ésta no alcanzase a cubrir los costes resultantes, la diferencia podrá ser exigida previo requerimiento para que se haga efectiva en el plazo de un mes, pudiéndose utilizar posteriormente la vía de apremio en caso de impago.

5. Una vez realizada la urbanización y previa entrega provisional de las obras al Ayuntamiento, si la fianza no hubiese sido utilizada se devolverá al interesado el 80 por 100 de su importe, quedando el 20 por 100 restante como garantía del perfecto estado de la urbanización hasta que, transcurrido un año, se efectue la cesión definitiva de las obras al Ayuntamiento. Tanto la entrega provisional como la definitiva serán formalizadas en sendas actas que se otorgarán ante el Sr. Secretario del Ayuntamiento y suscribirán el Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue, el Sr. Arquitecto municipal, el interesado, y, en su caso, el técnico superior director de las obras.

Artículo 13.—Acta de iniciación de las obras o instalaciones.

1. Las obras o instalaciones no podrán iniciarse hasta tanto se levante la correspondiente acta que deberán suscribir conjuntamente los técnicos directores de las mismas y el técnico municipal. A tal efecto, el concesionario de la licencia deberá formular escrito de petición dirigido a la Alcaldía; en el plazo de diez días deberá notificarse al interesado el día y hora señalado para el levantamiento del acta de iniciación. En ese momento se fijarán por los técnicos municipales las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.

2. Al escrito de petición de iniciación de las obras deberán acompañarse los documentos acreditativos de nombramiento de directores técnicos de las mismas, así como justificante del alta, para el Municipio de Massamagrell, a los efectos del Impuesto sobre Actividades Económicas del constructor o exacción que en el futuro le sustituya, siempre que en uno u otro caso no se hubieren aportado con anterioridad.

3. Igualmente, deberá el interesado tener a disposición y exhibir, en su caso, las autorizaciones o licencias de construcción de vados en las aceras, de vallado de las obras o de utilización de maquinaria e instalaciones auxiliares precisos para la realización de las obras o instalaciones objeto de la licencia, así como la relativa a la ocupación de la vía pública con materiales y escombros.

Artículo 14.—Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de obras.

Durante el período de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor:

1. Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas y retirada de escombros y materiales.

2. Vallar el perímetro de las obras o instalaciones recayente a vía pública, con valla de precaución de dos metros de altura como mínimo, realizada con materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso. El máximo espacio a ocupar en terrenos de uso público no podrá exceder de los dos tercios de la acera, sin que en ningún caso la parte libre de esta última pueda ser inferior a sesenta centímetros.

3. Instalar una protección volada o sobre pies derechos en los supuestos en los que el vallado no sea posible o resultase insuficiente para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. Instalar lonas o redes de protección entre los forjados.

5. La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra tales como grúas torre y aparatos elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.

c) Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

6. La utilización de las grúas deberá hacerse sin superar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la utilización de la vía pública. Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga sobre la alineación oficial de la calle, o de las medianeras colindantes, no serán permitidas, a menos que, en el primer caso se prohíba la circulación por la correspondiente calle y, en el segundo, los solares vecinos no están habitados. Sin embargo, en supuestos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar la licencia siempre condicionada a la retirada de la grúa al terminarse la estructura.

7. En ningún caso se permitirá que los aparatos elevadores se sitúen en la vía pública.

8. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

Artículo 15.—Cédula urbanística.

1. Se crea el documento denominado cédula urbanística para acreditar las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el ámbito del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. El Ayuntamiento podrá exigir este documento para la concesión de licencias de parcelación, edificación o de cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Uso global del suelo asignado por el Plan General.

c) Uso pormenorizado asignado por el Plan General de Ordenación Urbana.

d) Zona de utilización en que se halle el terreno.

e) Unidad de actuación de que se trate y sistema de actuación aplicable.

f) Edificabilidad que tenga atribuida por el Plan.

g) Aprovechamiento normal o medio de la zona.

h) Grado de Urbanización.

- i) Cesiones gratuitas efectuadas al Ayuntamiento.
 j) Datos identificación catastral de la finca.
 4. Podrá ser solicitada la expedición de Cédula Urbanística sobre las circunstancias de una finca, únicamente por su propietario o, en su caso, por el solicitante de licencia urbanística sobre la misma al que le hubiera sido requerida su aportación, habiendo de acompañarse a la solicitud, además de los oportunos documentos acreditativos de la titularidad de la finca o derecho que tenga sobre ella el solicitante de la licencia, y los de su identificación fiscal y registral, el recibo justificante de estar al corriente de la finca en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o exacción que lo sustituya. Cumplidos los anteriores requisitos, el Ayuntamiento vendrá obligado a expedirla en el plazo de treinta días.

Capítulo tercero.—Desarrollo del Plan.

Artículo 16.—Régimen General del suelo urbanizable programado.

16.1.—El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del suelo urbanizable programado (0'8053900 y 0'4059972 U.A./m², en primer y segundo cuatrienio respectivamente); es decir, los propietarios de suelo urbanizable programado tienen derecho, en el primer cuatrienio a 0'6845815 unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo originario, y en el segundo a 0'3450976.

16.2.—El Plan General contiene la delimitación de siete sectores de Planeamiento Parcial, tres de los cuales corresponden a planeamiento parcial asumido, por haber sido sus respectivos Planes Parciales objeto de tramitación aprobatoria con anterioridad a la del Proyecto de Revisión y Adaptación a las Normas de Coordinación Metropolitana del presente Plan General, y estar pendiente su clasificación como suelo urbano de completarse la ejecución de los mismos. El régimen general de los distintos usos del suelo y la edificación (vinculante para los Planes Parciales que aún no han sido objeto de tramitación) es, en cada sector, el siguiente:

Suelo urbanizable programado.

Sector: Residencial 1 "P-ZMT" Ejecución:
 Calificación urbanística: Residencial En curso.

Descripción urbanística.

Situación: Está situado al este de la Autopista A-7; y linda: por el norte, con el núcleo urbano de la Playa de La Poble de Farnals; por el sur, con la pertenencia de Valencia denominada Rafalell y Vistabella; por el oeste, con el Sector Residencial 2 P-ZAA; y por el este con el Sistema General "Parque"

Superficie: 73.900 m².

Edificabilidad: 1,0394857 m²/m².

Uso global: Residencial.

Uso dominante: Residencial.

Usos permitidos: Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.

Usos incompatibles:

Densidad máxima: 75 viviendas por hectárea.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 69.136,190 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 0,9355371 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,6477294 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: 23.632,240 M2t.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: 11.476,32 M2t.

Sistema general adscrito: "Playa-Zona Marítimo Terrestre" (18.760 M2).

Sistema de gestión: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: Planeamiento anterior asumido.

Afecciones: Las de dominio público costero y marítimo, y sus accesos.

Suelo urbanizable programado.

Sector: Residencial 2 "P-ZAA" Ejecución:

Calificación urbanística: Residencial En curso.

Descripción urbanística.

Situación: Está situado al este de la Autopista A-7; y linda: por el norte, con el núcleo urbano de la Playa de La Poble de Farnals; por el sur, con la pertenencia de Valencia denominada Rafalell y Vistabella; por el oeste, con la Zona de Afección de la Autopista del Sistema General P-ZAA; y por el este con el Sector Residencial 1 P-ZMT.

Superficie: 84.100 m².

Edificabilidad: 0,9651843 m²/m².

Uso global: Residencial.

Uso dominante: Residencial.

Usos permitidos: Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.

Usos incompatibles:

Densidad máxima: 75 viviendas por hectárea.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 73.054,792 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 0,8686659 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,6477294 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: 20.645,340 M2t.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: 14.498,34 M2t.

Sistema general adscrito: "Parque y Zona Afección Autopista" (23.700 M2).

Sistema de gestión: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: Planeamiento anterior asumido.

Afecciones: Las del Acceso Norte A-7 E-6 (artículos 25:1 L.C. y 98 de NCM).

Suelo urbanizable programado.

Sector: Residencial 3 "NORTE" Ejecución:

Calificación urbanística: Residencial I^{ER} CUATRIENIO.

Descripción urbanística.

Situación: Está situado al norte del núcleo histórico de población, entre el llamado "casco urbano industrial", por el norte, en el límite con La Poble de Farnals; la prevista variante de la Carretera nacional N-340, por el este; y el resto del suelo urbano por sus demás lindes.

Superficie: 23.875,37 m².

Edificabilidad: 1,56 m²/m².

Uso global: Residencial.

Uso dominante: Residencial.

Usos permitidos:

Usos incompatibles: Industrial.

Densidad máxima: 58 viviendas por hectárea, con un máximo de 140 viviendas en total.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 18.704 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 0,78345 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,80539 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: No tiene.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: No tiene.

Sistema general adscrito:

Sistema de gestión: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: La ordenación de su ámbito que aparece grafiada en el correspondiente Plano tiene carácter no vinculante, salvo en cuanto a la necesidad de que el Plan Parcial garantice la adecuada prolongación en el Sector de las calles Este y Sagunto, y que no se rebasará la altura máxima de tres plantas.

Afecciones: El Plan Parcial habrá de respetar en sus determinaciones la banda de 13 metros (8 de viario y 5 de aparcamientos) de la zona de afección del Viario Básico Metropolitano Variante N-340.

Suelo urbanizable programado.

Sector: Residencial 4 "ENTRE-NUCLEOS".

Ejecución: 1^{ER} CUATRIENIO.

Calificación urbanística: Residencial

Descripción urbanística.

Situación: Está situado al oeste del núcleo histórico de población, en la banda delimitada al norte por la Avenida de Náquera y área de equipamientos urbanos, y al sur por la Avenida de la Magdalena.

Superficie: 139.833 m².

Edificabilidad: 1 m²/m².

Uso global: Residencial.

Uso dominante: Residencial.

Usos permitidos:

Usos incompatibles: Industrial.

Densidad máxima: 75 viviendas por hectárea, con un máximo de 1.048 viviendas en total.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 139.833 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 1 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,80539 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: 27.212 M2t.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: 22.684 M2t.

Sistema general adscrito: S.G. "Entre-Núcleos" 1 (23.237 M2).
S.G. "Entre-Núcleos" 2 (9.900 M2).

Sistema de gestión: A determinar.

Iniciativa: Pública/Privada.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: El número máximo de polígonos de gestión será de dos. Su reserva dotacional se calificará de "Servicio Público". La edificación residencial tendrá una altura máxima de 4 plantas, preferentemente sobre tipología de edificación abierta.

Afecciones: Las de la red viaria definida.

Suelo urbanizable programado.

Sector: Residencial 5 "MAGDALENA".

Ejecución: Ext. 2.º CUATRIENIO.

Calificación urbanística: Residencial

Descripción urbanística.

Situación: Está situado al oeste del Convento de la Magdalena, entre la Avenida de Náquera, por el norte, el término de Museros, por el sur, y el Camino Azagador de Moncada, por el oeste.

Superficie: 90.905 m².

Edificabilidad: 0'45 m²/m².

Uso global: Residencial Extensivo.

Uso dominante: Residencial Extensivo.

Usos permitidos: Terciario, limitado, si es de carácter recreativo, a instalaciones de aforo no superior a 300 personas.

Usos incompatibles: Industrial, y almacén.

Densidad máxima: 35 viviendas por hectárea, con un máximo de 315 viviendas en total.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 40.907 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 0,4500000 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,4059972 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: 4.000 M2t.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: 2.243 M2t.

Sistema general adscrito: S.G. "Magdalena" (6.500 M2).

Sistema de gestión: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: Un 50% de los Espacios Libres de Dominio y Uso Público se ubicará en el frente del Sector recayente a la Avenida de Náquera. Será posible ordenar volúmenes en detalle y distribuir la edificabilidad por parcelas. La edificación residencial se ordenará con una altura máxima de 3 plantas.

Afecciones:

Suelo urbanizable programado.

Sector: Industrial 1.

Ejecución: En curso.

Calificación urbanística: Industrial.

Descripción urbanística.

Situación: Está situado al oeste del actual núcleo urbano "Barrio de la Magdalena", en la prolongación del eje de la Avenida de Náquera, delimitado al norte por el Camino de Bovalar y al sur por la propia Avenida de Náquera.

Superficie: 258.690 m². ✓

Edificabilidad: 1 m²/m². ✓

Uso global: Industrial.

Uso dominante: Industrial.

Usos permitidos: Oficinas, comercial, deportivo, recreativo y socio-cultural.

Usos incompatibles: Residencial.

Densidad máxima: Ocupación máxima de parcela, del 75% sobre la neta.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 155.214 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 0,6000000 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,6477294 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: No tiene.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: No tiene.

Sistema general adscrito:

Sistema de gestión: Cooperación.

Iniciativa: Pública.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: Planeamiento anterior asumido.

Afecciones: Las de la zona de protección y reserva viaria de la carretera de enlace entre el By-pass y la Autopista A-7.

Suelo urbanizable programado.

Sector: Industrial 2.

Ejecución: 2.º CUATRIENIO.

Calificación urbanística: Industrial.

Descripción urbanística.

Situación: Está situado en colindancia inmediata al Sector Industrial 1, a su lado sur y oeste, ocupando la franja de forma triangular que lo separa del término de Museros.

Superficie: 52.330 m².

Edificabilidad: 1 m²/m².

Uso global: Industrial.

Uso dominante: Industrial.

Usos permitidos: Oficinas, comercial, deportivo, recreativo y socio-cultural.

Usos incompatibles: Residencial.

Densidad máxima: Ocupación máxima de parcela, del 75% sobre la neta.

Gestión urbanística.

Aprovechamiento del sector: 19.885 U.A.

Aprovechamiento medio del sector: 0,3800000 U.A./m².

Aprovechamiento medio del S.U.P.: 0,4059972 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General: No tiene.

Exceso de compensación a propietarios de sistemas generales: No tiene.

Sistema general adscrito:

Sistema de gestión: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Condiciones de la ordenación.

Condiciones especiales: El Plan Parcial deberá resolver la continuidad con el Sector Industrial I (de planeamiento asumido).

Afecciones: Las de la zona de protección y reserva viaria de la carretera de enlace entre el By-pass y la Autopista A-7.

Artículo 17.—Características de los sistemas generales.

17.1.—Tipos.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

- a) Sistema General de Comunicaciones (S.G.C.).
- b) Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.).
- c) Sistema General Docente (S.G.DO.).
- d) Sistema General Deportivo (S.G.DE.).
- e) Sistema General de Servicios Públicos (S.G.S.P.):
 - Socio-Cultural.
 - Sanitario-Asistencial.
 - Administrativo-Institucional.
 - Religioso.
 - Cementerio.
- f) Sistema General de Infraestructuras Básicas y de Servicios:
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento.

17.2.—Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

- a) Sistema General de Comunicaciones: Uso de comunicaciones.
- b) Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres.
- c) Sistema General Docente: Uso dotacional Educativo.
- d) Sistema General Deportivo: Uso dotacional deportivo.
- e) Sistema General de Servicios Públicos: Según los casos: Uso dotacional Socio-cultural; Uso dotacional asistencial y Sanitario; Uso dotacional Administrativo; Uso dotacional Religioso; Uso de Cementerio.
- f) Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios: Uso dotacional de Infraestructuras.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
 - Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes y la legislación de ferrocarriles, según sea el caso.
- b) Sistema General de Espacios Libres.
 - Residencial.
 - Terciarios, excepto instalaciones recreativas.
 - Edificios y locales industriales.
 - Almacenes.
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento, Cementerio e Infraestructuras.

c) Sistema General Docente.

—Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

—Terciarios.

—Edificios y locales industriales.

—Almacenes.

—Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento, Cementerio e Infraestructuras.

—Aparcamiento de vehículos de transporte.

En todo caso, y mientras no se dé al suelo de reserva docente el destino previsto en el planeamiento, podrá desarrollarse en el mismo, con carácter provisional, cualquier uso público distinto de los dotacionales expresamente prohibidos.

d) Sistema General Deportivo.

—Residencial.

—Terciarios, excepto instalaciones recreativas.

—Edificios y locales industriales.

—Almacenes.

—Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:

Abastecimiento, Cementerio e Infraestructuras.

e) Sistema general de Servicios Públicos.

—Residencial, excepto Residencial comunitario para colectivos susceptibles de asistencia para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto. No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por parcela.

—Terciarios.

—Edificios y locales comerciales.

—Hoteleros.

—Instalaciones recreativas.

—Edificios y locales industriales.

—Almacenes.

—Edificios, locales, y espacios dotacionales destinados a: Cementerio e Infraestructuras.

—Aparcamiento.

f) Sistema general de Infraestructuras básicas y de servicios.

—Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

17.3.—Condiciones específicas.

1) Red Viaria.

Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

2) Parque Público.

—Se podrán realizar instalaciones y construcciones de titularidad municipal al servicio de los usos públicos inmanentes a su propia naturaleza, con una ocupación máxima del 10% de la superficie total de cada zona, pudiéndose destinar un 5% más para aparcamientos públicos.

—Podrán interpolarse usos es instalaciones deportivas y recreativas, con un aprovechamiento máximo de 0,05 m²/m²s.

—Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 3,50 metros. Será admisible algún cuerpo singular hasta 15 metros de altura, siempre que se garantice el adecuado soleamiento de las áreas colindantes.

b) La separación mínima de cualquier edificación respecto de terrenos de distinta calificación será de 25 metros.

3) Zonas Deportivas.

—Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total. El aprovechamiento total no ex-

cederá de 0,10 m²/m²s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

4) Servicios Públicos.

a) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
- Coeficiente de edificabilidad neta de 2,00 m²/m²s.
- Número máximo de plantas: 3.
- Máxima altura de cornisa: 12 metros.

b) Se exceptúan de las condiciones del párrafo anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semi-consolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.

5) Infraestructuras Básicas y de Servicios.

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

17.4.—Ejecución.

La correspondiente a los elementos integrantes de los Sistemas Generales de Comunicación, Saneamiento, Abastecimiento de aguas, Espacios Libres, y, Equipamiento Comunitario, se desarrollarán mediante Planes Especiales.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, podrán ejecutarse algunos de los elementos de los sistemas generales mediante Proyecto de Obra ordinaria sin necesidad del previo Plan Especial, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General y el Plan Especial no estuviese aprobado definitivamente.
- b) Cuando el elemento a ejecutar, por sus características, pueda realizarse con autonomía técnica.

Artículo 18.—Estudios de Detalle.

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

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por este Plan o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen, siempre que respeten las condiciones anteriores.
- b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni tampoco los demás espacios dotacionales públicos o privados contemplados por dicho planeamiento.
- c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el apartado anterior para los dotacionales.
- d) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona.

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan permita expresamente el Estudio de Detalle para la ordenación de Ambito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

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

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

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas —so pretexto de buena justicia— sin reparar en la buena calidad de la ordenación de detalle diseñada por el Plan.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea precisa.

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

Artículo 19.—Planes Parciales.

19.1.—Deberá acreditarse que la edificabilidad prevista por el Plan Parcial es la resultante de aplicar las intensidades de uso establecidas a la superficie del sector, sin computar el suelo reservado a sistemas generales.

19.2.—Deberán contener la calificación de las zonas verdes y sistemas viarios que, no teniendo el carácter de sistemas generales, tienen ciertos aspectos complementarios de éstos y se incluyen como elementos urbanos en el Plano de "Estructura Orgánica del Territorio". La localización de dichos elementos será la determinada en dicho plano.

19.3.—Cada sector será objeto de un solo Plan Parcial, conjuntamente con el cual habrá de ser tramitado el oportuno Estudio de Impacto Ambiental de la ordenación propuesta, que se concretará a aquellos aspectos y actuaciones para los que la legislación medioambiental establezca específicamente su vinculación a la necesidad de este tipo de estudios.

Artículo 20.—Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urba-

no apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este artículo.

1) Aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del Proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

En cualquier caso, como mínimo deberán contar con bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100, 15 centímetros de zahorras artificiales compactadas al 100% del Proctor Modificado, solera de hormigón H-150 de 10 centímetros de espesor y pavimento de baldosa hidráulica tomadas con mortero de cemento 1:6.

2) Calzadas.

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría. Como mínimo deberán contar con una base de 20 centímetros de espesor de zahorras artificiales compactadas al 100% del Proctor Modificado, extendida sobre base compactada, riego de imprimación, capa de binder aglomerado en caliente de 7 centímetros de espesor, riega de adherencia, capa de rodadura caliza aglomerada en caliente de 5 centímetros de espesor, así como las correspondientes rigolas de hormigón comprimido de 20 centímetros de anchura sobre cimentación de hormigón H-100. El cajado será el correspondiente a las rasantes indicadas en los Planos de "Alineaciones y Rasantes".

En las zonas de aparcamiento, se sustituirá el pavimento asfáltico por una solera de hormigón H-150 de 15 centímetros de espesor con sus correspondientes juntas.

3) Acceso rodado y peatonal.

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 5 metros de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el apartado anterior.

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

4) Viales peatonales.

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

5) Alumbrado público.

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

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso, las cargas mínimas serán 1,5 vatios/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

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

La red de alumbrado tendrá en sus tramos subterráneos una sección mínima de 6 mm², y de 2,5 mm² en los exteriores, con un aislamiento, en todo caso, de al menos 1 Kv. Los alambres y cables de acero utilizados como guías, así como las conexiones y empalmes de los conductores, estarán asimismo adecuadamente protegidos contra la humedad y la intemperie. Las derivaciones no originarán tracción mecánica sobre las cajas de derivación. El dimensionado de la red tomará en consideración tanto la intensidad máxima admisible como la posible caída de tensión. Las columnas, brazos, soportes o demás elementos metálicos fácilmente accesibles se hallarán conectados directamente a tierra. Las luminarias incorporarán un sistema compensador de energía reactiva, con valores de corrección por encima de $\cos \phi = 0,95$.

6) Evacuación de aguas pluviales y residuales.

La parcela dispondrá de sistema de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales. Su trazado debe producirse necesariamente por espacios de carácter público. Las conducciones serán de hormigón vibrocomprimido y el diseño de la red será tal que la velocidad de los caudales no sea inferior a 0,6 m/sg. ni exceda de 4 m/sg. El diámetro mínimo de los tubos será de 30 centímetros. Se deberán respetar las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitana, incluso las referentes a las características de los vertidos.

7) Suministro de agua.

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas, la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día. La red será mallada; de forma que se eviten los finales de tramo, siempre que ello fuera posible.

8) Suministro de energía eléctrica.

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda, será de 5,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación, debiendo ser, en todo caso, subterránea.

9) Otras redes de suministro.

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

10) Compatibilidad de redes.

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

11) Otros requisitos.

A los efectos previstos en el artículo 148 del Reglamento de Gestión, el fondo de influencia de los servicios urbanísticos será de 30 metros, salvo previsión en contrario de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Capítulo cuarto.—Ejecución del planeamiento.

Artículo 21.—Aprovechamiento tipo del suelo urbano.

La edificabilidad media del suelo urbano pendiente de consolidación, resultante del Plan y expresada en m²/m² brutos es de 1,587.

El aprovechamiento tipo del suelo urbano pendiente de consolidación, resultante del Plan y expresado en U.A./m² brutos es de 1,587.

Para su fijación, el Plan delimita en suelo urbano zonas homogéneas de distinta utilización y ejecución pendiente, cuyo ámbito coincide con el de las "Áreas Uniformes de Gestión" y "Unidades de Actuación" que se establecen en el artículo siguiente de estas Normas a los efectos gestores del planeamiento, y aplica a cada unidad zonal, en función de sus características especiales, un coeficiente corrector de su edificabilidad asignada, que permite establecer valores homogéneos de aprovechamiento urbanístico para todas ellas.

El suelo urbano excluido de las Áreas Uniformes de Gestión o Unidades de Actuación delimitadas como tales en los Planos de Ordenación, se considera ya ejecutado.

Respecto a las unidades zonales constituidas por las Áreas Uniformes de Gestión y Unidades de Actuación delimitadas, el Plan les asigna las siguientes edificabilidades y coeficientes correctores a los efectos de calcular sus respectivos aprovechamientos urbanísticos:

Zona	Edificabilidad (M2t/m ²)	Coef. Corrector
—Suelo Urbano Residencial	1,671	0,950
—Suelo Urbano Industrial	1,044	1,250
—Área Uniforme I, Zona Norte (Casco):	1,623	1,029
—Área Uniforme II, Zona "Barrio Magdalena":	1,676	0,997
—Unidad de Actuación A-1:	1,449	1,153
—Unidad de Actuación A-2:	1,447	1,154
—Unidad de Actuación A-3:	1,774	0,942
—Unidad de Actuación A-4:	1,280	1,305
—Unidad de Actuación A-5:	1,366	1,223
—Unidad de Actuación B:	2,210	0,756
—Unidad de Actuación D:	2,530	0,660
—Unidad de Actuación E:	1,675	0,997
—Unidad de Actuación N-2:	1,920	0,870
—Unidad de Actuación N-3:	2,040	0,819
—Unidad de Actuación N-4:	1,410	1,185
—Unidad de Actuación N-5:	1,044	1,216
—Unidad de Actuación V:	1,840	0,908

Artículo 22.—Delimitación de unidades espaciales para la ejecución del Plan en suelo urbano.

22.1.—Para el justo y equitativo reparto de los beneficios y cargas originados por el planeamiento será necesaria la delimitación de los ámbitos o espacios dentro de los cuales habrán de llevarse a cabo las actuaciones urbanísticas.

22.2.—Se delimitan en suelo urbano:

a) Zonas homogéneas denominadas "Áreas Uniformes de Gestión".

Las Áreas Uniformes de Gestión exigen la ulterior concreción de la unidad reparcelable, que podrá ser continua o discontinua, e incluso de innecesaria reparcelación, y habrá de asumir, en todo caso, su proporción correspondiente en los aprovechamientos y cargas de la unidad zonal a la que pertenezca. Son necesarias para poder actuar mediante reparcelación voluntaria de unidades discontinuas o parcelas aisladas.

b) Zonas homogéneas denominadas "Unidades de Actuación".

Las Unidades de Actuación constituyen en sí mismas unidades reparcelables y requieren su actuación completa por alguno de los sistemas previstos en el artículo 119.1 de la Ley del Suelo.

22.3.—Las Áreas Uniformes de Gestión y las Unidades de Actuación delimitadas en el Plan General son las siguientes:

Suelo Urbano.

Área Uniforme de Gestión I:	Norte
Superficie Total (m ²):	69.644,00
Edificabilidad Total (M2t):	113.054,00
Espacios Totales de Cesión (M2c):	40.968,50
—Con destino a viales:	22.659,12
—Con destino a parques y jardines:	18.309,38
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,623
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,588

Localización: Avda. Major y resto trama residencial núcleo principal sobre la que no se hallan delimitado Unidades de Actuación.
Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General.

Suelo Urbano.

Área Uniforme de Gestión II:	B Magdalena
Superficie Total (m ²):	287.045,00
Edificabilidad Total (M2t):	481.087,42
Espacios Totales de Cesión (M2c):	112.175,00
—Con destino a viales:	83.113,25
—Con destino a parques y jardines:	29.061,75
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,676
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,390

Localización: Barrio de la Magdalena (excepto U.A. "V").

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General. Previsión de espacio dotacional (15.617 m²).

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	A-1
Superficie Total (m ²):	5.765,00
Edificabilidad Total (M2t):	8.353,48
Espacios Totales de Cesión (M2c):	2.969,00
—Con destino a viales:	1.356,45
—Con destino a parques y jardines:	1.612,54
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,449
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,515

Localización: C/ Massalfasar, Barranquet, Maestro Rodrigo.
Uso: Residencial.

Actuación: Por compensación.

Observaciones: Reparcelación aprobada conforme al Plan General de 1982. En ejecución.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	A-2
Superficie Total (m ²):	5.437,5
Edificabilidad Total (M2t):	7.868,06
Espacios Totales de Cesión (M2c):	2.781,25
—Con destino a viales:	1.248,25
—Con destino a parques y jardines:	1.533,00
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,447
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,511

Localización: C/ Massalfasar y Rafalell.

Uso: Residencial.

Actuación: Por compensación.

Observaciones: Delimitación asumida (Plan General de 1982). En trámite compensatorio.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	A-3
Superficie Total (m ²):	3.819,73
Edificabilidad Total (M2t):	6.776,20
Espacios Totales de Cesión (M2c):	1.560,73
—Con destino a viales:	574,75
—Con destino a parques y jardines:	985,98
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,774
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,408

Localización: C/ Rafalell.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Reparcelación aprobada conforme al Plan General de 1982. En ejecución.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	A-4
Superficie Total (m ²):	13.583,25
Edificabilidad Total (M2t):	17.386,56
Espacios Totales de Cesión (M2c):	8.050,75
—Con destino a viales:	4.469,76
—Con destino a parques y jardines:	3.580,99
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,280
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,592

Localización: C/ Mariano Benlliure y Massalfasar.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Reparcelación aprobada conforme al Plan General de 1982. En ejecución.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	A-5
Superficie Total (m ²):	3.680,9
Edificabilidad Total (M2t):	5.028,10
Espacios Totales de Cesión (M2c):	2.001,50
—Con destino a viales:	967,50
—Con destino a parques y jardines:	1.034,00
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,366
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,543

Localización: C/ Alquería, Rafalell y Massalfasar.

Uso: Residencial.

Actuación: Por compensación.

Observaciones: Delimitación asumida (Plan General de 1982). En trámite compensatorio.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	B
Superficie Total (m ²):	5.555,00
Edificabilidad Total (M2t):	12.276,55
Espacios Totales de Cesión (M2c):	2.688,02
—Con destino a viales:	1.196,86
—Con destino a parques y jardines:	1.491,16
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	2,210
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,483

Localización: Avda. Virgen del Rosario y C/ San Miguel.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Reparcelación aprobada conforme al Plan General de 1982. En ejecución.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	D
Superficie Total (m ²):	6.274,00
Edificabilidad Total (M2t):	15.873,22
Espacios Totales de Cesión (M2c):	3.089,59
—Con destino a viales:	1.553,03
—Con destino a parques y jardines:	1.536,56
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	2,530
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,492

Localización: Avda. Virgen del Rosario, C/ I.º de Mayo.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Reparcelación aprobada conforme al Plan General de 1982. En ejecución.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	E
Superficie Total (m ²):	16.416,00
Edificabilidad Total (M2t):	27.496,80
Espacios Totales de Cesión (M2c):	7.824,00
—Con destino a viales:	4.493,00
—Con destino a parques y jardines:	3.331,00
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,675
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,476

Localización: C/ Mitja Galta y Avda. Major.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	N-2
Superficie Total (m ²):	3.141,00
Edificabilidad Total (M2t):	6.030,00
Espacios Totales de Cesión (M2c):	1.186,00
—Con destino a viales:	—
—Con destino a parques y jardines:	1.186,00
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,920
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,377

Localización: Pza. Campanario.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General. Edificación afectada por la Ordenanza de Protección Ambiental.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	N-3
Superficie Total (m ²):	4.321,00
Edificabilidad Total (M2t):	8.814,84
Espacios Totales de Cesión (M2c):	1.378,06
—Con destino a viales:	—
—Con destino a parques y jardines:	1.378,06
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	2,040
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,318

Localización: C/ de la Paz.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General. Edificación afectada por la Ordenanza de Protección Ambiental.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	N-4
Superficie Total (m ²):	2.133,00
Edificabilidad Total (M2t):	3.007,53
Espacios Totales de Cesión (M2c):	1.131,00
—Con destino a viales:	421,00
—Con destino a parques y jardines:	710,00
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,410
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,530

Localización: C/ Figueres, Cervantes y Pintor Sorolla.

Uso: Residencial.

Actuación: Por compensación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	N-5
Superficie Total (m ²):	47.265,50
Edificabilidad Total (M2t):	49.345,18
Espacios Totales de Cesión (M2c):	22.589,75
—Con destino a viales y aparcamientos:	22.589,75
—Con destino a parques y jardines:	—
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,044
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,477

Localización: Camí Llari (casco industrial).

Uso: Industrial limitado.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General. Edificación afectada por la Ordenanza de Casco Industrial Limitado.

Suelo Urbano.

Unidad de Actuación:	V
Superficie Total (m ²):	5.517,00
Edificabilidad Total (M2t):	10.151,28
Espacios Totales de Cesión (M2c):	1.735,00
—Con destino a viales:	664,00
—Con destino a parques y jardines:	1.074,00
—Con destino a centros de E.G.B.:	—
Coefficiente de edificabilidad (M2t/m ²):	1,840
Coefficiente de Cesión (M2c/m ²):	0,314

Localización: Avda. de Náquera.

Uso: Residencial.

Actuación: Por cooperación.

Observaciones: Delimitación incorporada con la presente Revisión del Plan General.

22.4.—Las delimitaciones que, en su caso, pudieran llevarse a cabo después de la entrada en vigor del presente Plan, deberán permitir la distribución justa de los beneficios y cargas derivados de aquel, en función del aprovechamiento urbanístico fijado en estas Normas.

Artículo 23.—Determinación concreta de las superficies de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

23.1.—En las Areas Uniformes de Gestión:

Se determinará mediante el desarrollo de la siguiente ecuación:

$$Sc = \frac{E}{At} - Sp$$

En la que:

Sc = Superficie de suelo de cesión obligatoria y gratuita.

E = Edificabilidad total permitida por el Plan sobre la parcela soporte de la edificación.

At = Aprovechamiento Tipo de la unidad zonal.

Sp = Superficie de la parcela soporte de la edificación.

23.2.—En los Polígonos o Unidades de Actuación:

Se determinará mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación o Compensación.

Artículo 24.—Sistema de Actuación.

24.1.—En el suelo urbano.

Todas las unidades espaciales delimitadas, se ejecutarán mediante el Sistema de Cooperación.

24.2.—En el suelo urbanizable programado.

El sistema se designará al aprobarse el correspondiente Plan Parcial de Ordenación Urbana, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso.

24.3.—Plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Serán plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas los establecidos en la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Artículo 25.—Ejecución de las obras de urbanización.

25.1.—En las Areas Uniformes de Gestión, las obras de urbanización pendientes de ejecución deberán realizarse con sujeción al proyecto aprobado por el Ayuntamiento. Si dicho Proyecto no estuviese aprobado, los interesados deberán solicitar simultáneamente con la licencia de obras, la de la urbanización correspondiente, acompañando Proyecto Técnico de Obra Ordinaria.

25.2.—Para la urbanización de los Polígonos y Unidades de Actuación será necesaria la previa aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, que comprenderá la integridad de las obras determinadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

25.3.—En todo caso, será necesario aprobar un Plan Especial de Saneamiento, Riego y Depuración al objeto de ser adoptado en el ámbito del suelo urbano consolidado el sistema separativo previsto en la normativa de coordinación metropolitana.

Capítulo quinto.—Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 26.—Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el presente Plan General no incluye como urbano ni como urbanizable.

Todo el suelo no urbanizable del Municipio de Massamagrell, excepción hecha de la pequeña franja que es resto de término al oeste y al noroeste del Suelo Urbanizable con destino Industrial, queda sujeto a la especial protección que requiere su excepcional valor agrícola, en el término y con las limitaciones establecidas en la Norma 24.3 de las de Coordinación Metropolitana, sin que quepan, no obstante, respecto del mismo, los usos contemplados en el subapartado 3.3 de dicha Norma. No quedará sujeta a dicho régimen la edificación incluida por el Plan en su Catálogo de Protección y regulada por las presentes Normas en los artículos 28 y siguientes.

En todo caso, respecto del Suelo No Urbanizable protegido por su valor agrícola, a falta de regulación específica sobre cualquier materia, se estará a las normas generales reguladoras del Suelo No Urbanizable, como también se estará a dichas normas cuando tuvieren carácter más restrictivo que la anteriormente citada, 24.3 de Coordinación Metropolitana.

Artículo 27.—Régimen urbanístico.

27.1.—Aprovechamiento.

El suelo no urbanizable no es susceptible de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones que, con sujeción a las disposiciones legales y reglamentarias, imponen las presentes Normas a la facultad de edificar o al uso de este tipo de suelo, no dará derecho a indemnización, quedando definido el contenido normal de la propiedad de este suelo por las facultades de la explotación rústica o agrícola efectiva o de que fuere naturalmente susceptible.

27.2.—Medidas cautelares.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con los mismos, previa decisión del Organismo o Entidad com-

petente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para ajustar la regulación urbanística a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos en conocimiento inmediato de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación protección o explotación.

27.3.—Tipos de edificación permitidos.

En el suelo no urbanizable únicamente se permitirán los siguientes tipos de edificaciones:

a.— Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar permanente de agricultores, debiendo demostrarse por el solicitante de la licencia la vinculación directa con la explotación agrícola de la misma parcela, y asimismo la inscripción de la indivisibilidad de la parcela en el Registro de la Propiedad a afectos urbanísticos, todo ello después que hubiera otorgado la autorización la Comisión Territorial de Urbanismo y antes de otorgarse la licencia de construcción.

b.— Construcciones destinadas a la explotación agrícola, que guarden relación con el destino de la finca. Entre ellos cabe destacar los almacenes de productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria agrícola, invernaderos, instalaciones de captación y bombeo, sin que en ningún caso implique desarrollo de actividades de manipulación o transformación de productos.

c.— Edificaciones o instalaciones de utilidad pública y social promovidas por la Administración municipal.

27.4.—Núcleo de población.

Las condiciones generales de ubicación y ocupación de las edificaciones contenidas en los epígrafes a) y b) del apartado anterior serán:

a.— La parcela mínima tendrá una superficie de 10.000 m².

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

c.— Las edificaciones no superarán los 6,50 metros de altura de cornisa, ni una edificabilidad de 0,04 m² construidos por cada m² de parcela.

d.— Las edificaciones deberán situarse a no menos de 350 m. del suelo urbano o urbanizable, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso, la edificación se situará a no menos de 10 metros del linde de la finca.

e.— Los tipos de edificaciones permitidas podrán compatibilizarse en la misma parcela, siendo en este caso la edificabilidad máxima de 0,05 m² construidos por cada m² de parcela.

27.5.—Características de las edificaciones.

Todas las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable al amparo de lo dispuesto en los epígrafes a) y b) del apartado 27.3 deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.— Serán de composición volumétrica sencilla, constituida por un único volumen general, sin elementos adosados.

b.— Cuando las cubiertas sean inclinadas, éstas no sobrepasarán en ningún caso la pendiente del 30 por ciento, siendo su altura de arranque máxima la de cornisa.

c.— Los tratamientos de fachadas, para cualquier tipo de edificación en este suelo, serán sencillos, de colores preferentemente claros, prescindiendo de elementos prefabricados de formas complejas.

d.— Será necesaria la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizando igualmente la depuración de los vertidos.

27.6.—Obras e instalaciones permitidas.

Se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar, cuando su tipología responda a la tradicional y tenga carácter aislado.

Dichas obras se ajustarán a las siguientes limitaciones:

—No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, no permitiéndose ampliaciones.

—No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen edificado. El incremento de la superficie útil se permitirá siempre que no produzca la alteración o deterioro de los elementos conformadores de la estructura arquitectónica.

—Los tratamientos de fachada se admitirán sólo con objeto de restituir el carácter arquitectónico de la edificación o para su integración en el ambiente paisajístico del entorno.

Los vallados y cerramientos serán siempre diáfanos, a base de telas metálicas o alambrados sujetos mediante picas. Podrá ejecutarse un zócalo de obra con una altura máxima de 40 centímetros sobre el terreno.

27.7.—Aplicación al suelo urbanizable no programado.

El régimen urbanístico establecido en los precedentes apartados de este artículo será asimismo aplicable a las áreas de Suelo Urbanizable No Programado delimitadas en los correspondientes Planos de Ordenación, mientras no resulten definitivamente aprobados los Planes Parciales que los desarrollen. El planeamiento que para dichas áreas se elabore estará sujeto a las especificaciones técnicas señaladas en su fichas respectivas, recogidas en el apartado 7.2 de la Memoria Justificativa del presente Plan.

Capítulo Sexto.—Protección del Patrimonio.

Artículo 28.—Catálogo.

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

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

a) Redefinición de los grados de protección y de los elementos protegidos.

b) Concreción pormenorizada de los elementos de interés constitutivos de los conjuntos, edificios, y jardines objeto de protección.

c) Definición del régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos.

Artículo 29.—Definición de nivel de protección y tipo de protección.

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

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

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

tías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Artículo 30.—Enumeración de los niveles de protección:

Se establecen tres niveles de protección:

- Nivel n.º 1: Incluye la protección integral.
- Nivel n.º 2: Incluye la protección estructural.
- Nivel n.º 3: Incluye la protección ambiental.

Artículo 31.—Criterios de adscripción a los distintos niveles.

1. Se incluyen en el nivel de protección n.º 1 las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Dichas construcciones son las siguientes:

Edificios objeto de protección integral.

- a) Convento de la Magdalena (según ordenación P.E.R.I. aprobado provisionalmente el 30-1-86).
- b) Iglesia Parroquial San Juan Evangelista.
- c) Matadero municipal.

2. Se incluyen en el nivel de protección n.º 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble. Dichos edificios son los siguientes:

Edificios objeto de P. Estructural N.º Parcela Catastral

1. Avda. de Serra 54	7948916
2. La Magdalena 2	8035101
3. Avg. Major 3	9336713
4. Avg. Major 5	9336712
5. Avg. Major 21	9336704
6. Avg. Major 22	9336935
7. Avg. Major 25	9337706
8. Avg. Major 44	9337416
9. Avg. Major 46	9337417
10. Avg. Major 48	9337418
11. Avg. Major 37	9336930
12. Avg. Major 76	9438911
13. Avg. Major 84	9438915
14. Avg. Major 102	9438924
15. Avg. Major 104	9438925
16. Avg. Major 106	9438926
17. Avg. Major 132	9640203

Edificios objeto de P. Estructural N.º Parcela Catastral

18. Avg. Major 134	9640204
19. Avg. Major 136	9640205
20. Avg. Major 138	9640206
21. C. Obispo Amigó 7	9337503
22. C. Obispo Amigó 9	9337502
23. Cr. Rei En Jaume 2	9136204
24. Ramón y Cajal 6	9338112
25. Cr. San Juan 11	9336901
26. Benigno Ferrer 1	9237508
27. Cr. Sol 4	9137423
28. Cr. Cano 29	9137415
29. Cr. Cano 27	9137416
30. Cr. Cano 33	9137413
31. Cr. Cano 51	9137404
32. Pza. Constitució 15	9436906
33. Pza. Constitució 16	9436905
34. Pza. Constitució 17	9436904
35. Pza. Constitució 18	9436903
36. Pza. Constitució 19	9436902
37. Edificio Estación F.C.V.	9236902

3. Se incluyen en el nivel de protección n.º 3 los ámbitos urbanos en que la fachada o elementos visibles desde la vía pública de los edificios, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales. Los entornos urbanos incluidos en este nivel de protección son:

Calles objeto de protección ambiental.

1. Avg. Major: hasta Camí Llari (según grafiado).
2. Avg. Raval: hasta Cr. Pintor Sorolla y Pas del Racó (según grafiado).
3. Passeig Rei En Jaume.
4. Carrer de la Estació.
5. Carrer Benigno Ferrer.
6. Carrer Joanot Martorell.
7. Carrer Cano.
8. Carrer Casetes.
9. Carrer Obispo Amigó.
10. Carrer San Juan.
11. Carrer Juan Ramón Jiménez.
12. Plaça Generalitat.
13. Plaça Constitució.
14. Plaza Campanario.
15. Plaza Jesús.
16. Carrer Correos hasta Carrer Pobra de Farnals.
17. Carrer Mar.
18. Carrer Rosari.
19. Carrer 9 de Octubre.
20. Carre Les Escoles.

4. Los edificios adscritos a los niveles de protección números 1 y 2, así como las zonas adscritas al nivel de protección n.º 3, aparecen grafiados en el correspondiente Plano de Ordenación.

Artículo 32.—Nivel n.º 1: Protección integral.

1. Régimen General:

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. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. Régimen Especial:

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

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

Artículo 33.—Nivel n.º 2: Protección estructural.

1. Régimen General:

Se permiten las obras compuestas con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la es-

estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que pudieran existir.

2. Régimen Especial:

a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto los de evidente valor. En tal caso, se aplicará —en lo demás— el mismo régimen regulado para el nivel de protección n.º 3 a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

c) La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.

3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliciesen 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.

4. Lo previsto en los apartados 2a) y 2b) del presente artículo se aplicará con la suficiente flexibilidad para permitir la consecución de los objetivos específicos de preservación y protección de este nivel.

Artículo 34.—Nivel n.º 3: Protección ambiental.

1. Régimen General:

En los ámbitos urbanos sujetos a protección ambiental se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

2. Régimen Especial:

Tratándose de supuestos distintos de la demolición contemplada en el apartado anterior, incluso el de reconstrucción de todo o parte de un edificio, podrá ser otorgada asimismo licencia con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Alturas: Se respetarán, en todo caso, las alturas previstas en este Plan General, sin que pueda rebasar ningún cuerpo edificado la altura de cornisa.

b) Alineaciones: No podrán realizarse modificaciones ni tranqueos de las alineaciones que el Plan General establece, siendo obligatorio el mantenimiento del actual plano de fachada.

c) Morfología: Sólo se permitirá la apertura de huecos tipo balcón o balconada conforme a las ordenanzas, con antepecho de cerrajería y sin ningún elemento de obra, cuyo tratamiento habrá de responder a los criterios compositivos y de proporción derivados del concepto de fachada como muro de carga (proporción vertical). Los materiales de fachada deberán estar integrados en el ambiente del entorno urbano protegido, estando prohibidos expresamente los revestimientos cerámicos, vitrocerámicos o pétreos pulidos, así como las pinturas o estucos de color excluyente sobre los tonos naturales de los materiales utilizados. El tratamiento de las paredes medianeras será el mismo que se da al resto de las fachadas. La cubierta habrá de ser de teja a dos aguas, como mínimo en las dos primeras crujías, pudiendo ser su remate en alero, antepecho o friso. No se permitirá la segregación de las actuales parcelas, ni la agrupación de más de dos.

Artículo 35.—Conservación de parámetros de la edificación.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona, no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que

se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

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

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

Artículo 36.—Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

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

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

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

Artículo 37.—Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras exigidas mediante órdenes de ejecución habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Artículo 38.—Documentación para la licencia.

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

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola 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 facha-

da 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 39.—Órgano fiscalizador.

La Comisión de Urbanismo informará las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos y velará por el cumplimiento de la presente normativa.

Capítulo séptimo: Ordenanzas generales de la edificación.

Artículo 40.—Introducción.

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

- a) La previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente, en los casos en que sea necesario.
- b) La previa reparcelación o compensación.
- c) La circunstancia de haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización.
- d) La concurrencia en la parcela de las condiciones para ostentar la consideración de solar, o la posibilidad de que se dé dicha concurrencia.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, salvo previsión contraria en la Ordenanza Particular de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela.
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- c) Condiciones funcionales de la edificación.
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos.

Sección primera: Condiciones de parcela.

Artículo 41.—Dimensiones de la parcela.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación.

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

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación; que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al artículo 96.3 de la Ley del Suelo.

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. 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.

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

Artículo 42.—Definiciones y conceptos.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 43.—Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que no exista en el espacio comprendido entre cualesquiera líneas imaginarias transversales a su linde frontal ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

Artículo 44.—Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Las condiciones de emplazamiento se definen por las alineaciones y rasantes señaladas en el correspondiente Plano de Ordenación, que son, en todo caso, obligatorias y vinculantes. Será preceptiva, con carácter previo al inicio de cualquier actuación edificatoria, la obtención de Acta de Alineaciones y Rasantes expedida por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 45.—Condiciones de ocupación de la parcela.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

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

Superficie libre es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

La profundidad máxima edificable viene determinada para cada Zona en su correspondiente Ordenanza Particular.

Artículo 46.—Aprovechamientos sobre la parcela.

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

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

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

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio. Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios.

Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

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

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

Artículo 47.—Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno, me-

dian­te la apli­ca­ción de los pa­rá­me­tros geo­mé­tricos (alineacio­nes, nú­me­ro de plan­tas, pro­fun­di­da­des edi­fi­ca­bles, ocu­pa­ción en plan­ta, etc.) esta­ble­ci­dos por el Plan y/o me­di­an­te coe­fi­cien­tes de edi­fi­ca­bi­li­dad.

Cuan­do la edi­fi­ca­bi­li­dad ven­ga esta­ble­ci­da por las deter­mi­na­cio­nes geo­mé­tricas del Plan, aqué­lla será el re­sul­ta­do de mul­ti­plicar la su­per­fi­cie má­xi­ma ocu­pa­ble (por la edi­fi­ca­ción sobre rasante) por el nú­me­ro má­xi­mo de plan­tas (in­clui­da la ba­ja) per­miti­do por el Plan para cada por­ción de la par­ce­la. Si como con­se­cuencia de Es­tudios de De­tal­le, o por otra causa pre­vis­ta en el planeamiento, la edi­fi­ca­bi­li­dad asig­na­da geo­mé­tri­ca­mente por el Plan se re­dis­tri­bu­ye­ra en la par­ce­la, no con­ta­rán, a los efec­tos del cóm­pu­to de la edi­fi­ca­bi­li­dad, las su­per­fi­cies de los cuer­pos sa­lien­tes (balco­nes, mi­ra­do­res, ter­ra­zas, etc.) que pue­dan con­struirse en fun­ción de las carac­te­rís­ti­cas mé­tri­cas y tipoló­gi­cas de las fachadas re­sul­tan­tes de la edi­fi­ca­ción, atien­diendo a las con­di­cio­nes que se esta­ble­cen en las Or­denan­zas par­ti­cu­la­res de cada Zona.

Cuan­do la edi­fi­ca­bi­li­dad se esta­blez­ca me­di­an­te coe­fi­cien­tes (m_2t/m_2s), las su­per­fi­cies de los cuer­pos sa­lien­tes (balco­nes, mi­ra­do­res, ter­ra­zas, etc.) que se con­struyan con­ta­rán a los efec­tos del cóm­pu­to de la edi­fi­ca­bi­li­dad.

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

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

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

Sección Segunda: Con­di­cio­nes de vo­lumen y for­ma de los edi­fi­cios.

Artículo 48.—Al­tu­ra de la edi­fi­ca­ción.

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

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

En el caso de que la al­tu­ra del edi­fi­cio se me­di­a en uni­da­des mé­tri­cas desde la cota de re­fe­rencia, se dis­tinguen las si­guientes:

- Al­tu­ra de cornisa: es la que se me­di­e hasta la in­ter­sección de la cara in­fe­rior del for­ja­do que forma el te­cho de la úl­ti­ma plan­ta con el plano de la fachada del edi­fi­cio en esta úl­ti­ma plan­ta.
- Al­tu­ra de co­ro­na­ción: es la que se me­di­e hasta el nivel del plano su­pe­rior de los ante­pechos de pro­tec­ción de cubierta.
- Al­tu­ra to­tal: es la que se me­di­e hasta la cum­brera más alta del edi­fi­cio.

La al­tu­ra en nú­me­ro de plan­tas es el nú­me­ro de plan­tas por encima de la cota de re­fe­rencia o de la rasante, in­clui­da la plan­ta ba­ja.

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

El Plan se­ña­la en sus Planos de Or­denación la al­tu­ra má­xi­ma de la edi­fi­ca­ción por el nú­me­ro de plan­tas ($N = 1, 2, 3, \dots$), in­cluyéndose en el mis­mo la cor­respon­diente a plan­ta ba­ja. Cuan­do se esta­blez­ca la al­tu­ra en dos uni­da­des de me­di­ción, nú­me­ro de plan­tas y uni­da­des mé­tri­cas, ambas ha­brán de re­spe­tar­se a la vez como má­xi­mos ad­mi­si­bles (salvo lo que se dis­pone, en estas Nor­mas, para en­rase de cornisas).

La Al­tu­ra má­xi­ma de cornisa para cada plan­ta, me­di­da en uni­da­des mé­tri­cas, será la si­guiente:

N.º de Plan­ta	Al­tu­ra má­xi­ma de cornisa
1	4'20 metros
2	7'20 metros
3	10'20 metros
4	13'20 metros
5	16'20 metros

Salvo cuando el planeamiento deter­mine ex­pre­sa­mente lo con­tra­rio, podrá edi­fi­carse sin al­can­zar la al­tu­ra má­xi­ma, pero re­ba­san­do, en todo caso, la al­tu­ra mí­ni­ma que a con­ti­nuación se esta­blece:

N.º de plan­tas	Mí­ni­mo de to­le­ran­cia
3	2
4	3
5	3

La par­ce­la re­ca­yente de for­ma sim­ul­tá­nea a dos ca­lles con­cu­rren­tes con dis­ti­n­ta li­mi­ta­ción de al­tu­ras, man­ten­drán en la ca­lle de lí­mite más re­stric­ti­vo la al­tu­ra ma­yor de las dos per­miti­das, en un frente de lon­gi­tud igual al do­ble del an­cho de la ca­lle, me­di­do en su punto de en­cuen­tro.

Si re­ca­yere la par­ce­la al mis­mo tie­mpo a dos ca­lles no con­cu­rren­tes, en la ca­lle de li­mi­ta­ción de al­tu­ras más re­stric­ti­va se al­can­zará la ma­yor de las dos per­miti­das me­di­an­te su­ce­si­vos re­tran­queos de la lí­nea de fachada, sin que pue­da, en nin­gún caso, la fachada re­tran­queada re­ba­sar en al­tu­ra el plano vir­tual de 30º que forma el punto más alto de la fachada de­lan­tera con la rasante de cubierta.

Cuan­do con­fluyan, en man­zana con­for­ma­da por par­ce­las en ré­gi­men de medianería o in­me­diata colin­dancia, dos que tu­vie­ren li­mi­ta­cio­nes de al­tu­ra dis­ti­n­tas, será obli­ga­to­rio, en cuanto a la elevación ma­yor per­miti­da en una de ellas, el re­ti­ro de la edi­fi­ca­ción un mí­ni­mo de dos me­tros res­pec­to al plano de se­pa­ra­ción en­tre ambas, con el fin de tra­tarse la medianera o pared con­ti­gua como fachada con huecos.

48.2.—Plan­tas.

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

Se en­tiende por Plan­ta ba­ja aqué­lla plan­ta que se si­tua in­me­di­a­ta­mente por en­ci­ma de la cota de re­fe­rencia.

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

Terrado o azotea es la su­per­fi­cie si­tuada por encima del for­ja­do de te­cho de la úl­ti­ma plan­ta de piso.

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

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

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

La al­tu­ra libre mí­ni­ma en plan­tas sobre rasantes, para locales en que exis­ta uti­li­za­ción per­ma­nente por per­so­nas, será de 2,50 me­tros. Esta al­tu­ra sólo podrá ser in­fe­rior en áreas no su­pe­riores a un 30% de cada pieza ha­bitable a causa de ele­men­tos con­struc­ti­vos, sin que pue­da, en nin­gún caso, ser in­fe­rior a 2,20 me­tros, in­clui­dos pa­sos de es­ca­lera. No ob­stan­te, en co­ci­nas, es­ca­le­ras in­te­riores, ves­ti­bu­los, pa­si­llos, cuar­tos de aseo y ten­de­de­ros, la al­tu­ra libre de plan­ta podrá re­ducirse en toda su su­per­fi­cie hasta 2,20 me­tros.

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

Artículo 49.—Construcción bajo rasante.

49.1.—Planta Sótano.

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

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

49.2.—Planta Semisótano.

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

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

49.3.—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 50.—Construcciones sobre la altura de cornisa.

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por cien).

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.

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

3. Asimismo, y con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas del edificio, así como de configurar, en su caso, una mejor calidad ambiental en las azoteas, se admitirán edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 3,50 metros sobre la de cornisa del edificio siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan devenir habitables o convertirse en superficies de almacenaje ("trasteros"). En ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 20% (veinte por cien) de la superficie de la planta de azotea del edificio descontada la superficie ocupa-

da por los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones y áticos si los hubiere. Todo ello siempre y cuando la azotea resultante libre de edificación, tenga como mínimo 40 metros cuadrados.

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

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Artículo 51.—Salientes (vuelos) y entrantes.

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

Responden a las siguientes definiciones:

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

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

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

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

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

2. No se permiten salientes o vuelos por debajo de los 3,50 metros de altura, medidos verticalmente desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada.

3. Los salientes o vuelos quedarán sometidos a las siguientes limitaciones y prohibiciones:

a) No podrán construirse salientes ni vuelos en calles cuyo ancho sea inferior a cuatro metros.

b) En calles cuyo ancho esté comprendido entre cuatro y seis metros, podrán construirse balcones y balconadas, siempre que no determinen ocupación de más del 70% de la fachada del edificio. Su protección será de cerrajería, no permitiéndose antepechos o elementos de obra. El vuelo será como máximo de un décimo del ancho de la calle a que recaiga.

c) En calles cuyo ancho sea superior a seis metros, podrán construirse salientes, siempre que no ocupen más del 70% de la fachada. De dicha proporción, podrá destinarse un 40% a miradores o cuerpos volados, quedando el restante 60% para balcones o balconadas. El vuelo será como máximo de un décimo del ancho de la calle, no pudiendo rebasar en ningún caso 1,20 metros.

d) La proporción de ocupación por vuelos permitida en los anteriores apartados podrá distribuirse en todo el paramento de fachada según criterio del Arquitecto autor del Proyecto.

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.

5. 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 las siguientes condiciones:

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

Artículo 52.—Condiciones estéticas.

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.

Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, cercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

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

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 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 y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Artículo 54.—Medianeras.

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

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

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

Artículo 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, ni producirán goteo sobre la vía pública.

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

Artículo 56.—Marquesinas y otros elementos.

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

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

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

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

4. En las portadas y escaparates, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

5. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 30 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 55, apartado 2.

Sección Tercera: Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 57.—Condiciones Funcionales de la Edificación.

1. Las condiciones establecidas en los artículos siguientes, a excepción de lo que se refiere a la prevención de caídas y al aseguramiento de las condiciones de salubridad del terreno, no serán de aplicación para los edificios protegidos.

2. Deberán cumplirse, además de las condiciones previstas en estas Normas, las que establezca la legislación sectorial vigente, y, en concreto, las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, aprobadas mediante Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana, 193/1988, de 12 de diciembre, y las Normas sobre Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de 28 de junio de 1989 (D.O.G.V. 17-7-89), o normativa reguladora que sustituya a las anteriores.

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

4. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

5. Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de patio de luces.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

6. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el párrafo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

7. Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual habrá de respetarse en su construcción la disposición del artículo 2.5 del Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

8. Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entranetes y azoteas accesibles a las personas.

Artículo 58.—Pacios de luces y de ventilación.

58.A) Pacios de luces.

1.— Definiciones.

1.1.— Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

1.2.— El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

1.3.— Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

1.4.— A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

2.— Pacios de luces interiores.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura H del patio y cuya superficie deberá ser igual o mayor a H metros cuadrados.

Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

En edificios de uso dominante residencial, se estará a lo dispuesto en las ya citadas Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

3.— Pacios de luces exteriores.

3.1.— En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

$$3 \text{ m.} \leq f \leq H/4$$

3.2.— La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente desde el plano de la fachada, será como máximo vez y media el frente abierto.

58.B) Pacios de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.

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

3. La dimensión mínima será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 metros de diámetro.

Artículo 59.—Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

4. Cuando se construyan plantas sobreelevadas en edificios existentes, los paramentos exteriores de aquellas deberán separarse, si fuera necesario, del paramento o paramentos de los patios existentes o previstos a los que recaigan, de modo que se cumplan, por encima de la coronación del antepecho de la última planta sobreelevada, las condiciones mínimas de patios establecidas en estas Normas para una altura H del patio medida desde el pavimento del mismo hasta la coronación de la última planta sobreelevada o, en su caso, de las construcciones permitidas sobre ella.

5. Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes.

En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Artículo 60.—Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que, unitaria y permanentemente, no sea inferior a 1/16, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos homologados para su eliminación, que cumplan con estas Normas.

4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

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

6. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendedores con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendadero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50%, con independencia de las mayores exigencias que, en su caso, pudieran derivarse de la aplicación del párrafo 5 anterior.

Artículo 61.—Protección contra incendio.

Las condiciones funcionales que se establecen en estas Normas se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, comparti-

mentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios (NBE-CPI-82 o normas que las sustituyan).

Artículo 62.—Accesos y circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de las Barreras Arquitectónicas (Decreto 193/1988 del Consell de la Generalitat Valenciana), y en las Normas sobre Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 63.—Accesos a las viviendas.

Se estará a la misma normativa a que se hace mención en el artículo anterior.

Artículo 64.—Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas.

Artículo 65.—Circulación interior en uso comercial y oficinas.
65.1.—Uso comercial.

1. En los locales comerciales, 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.

2. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

3. 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.

65.2.—Uso de Oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Artículo 66.—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. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. 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 67.—Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

67.1.—Señalización.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de

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

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

67.2.—Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que ordenan a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento pudiera aprobar 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.

67.3.—Prevención contra el rayo.

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

Artículo 68.—Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas citadas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas, o disposición que las sustituya.

En todo caso, los edificios destinados a viviendas deberán levantarse sobre suelo salubre, entendiéndose por tal aquel en que no existan materias putrescibles, humedad excesiva o agua en el subsuelo capaces de producir contaminación ambiental o afectar a la cimentación. A los efectos de la norma contenida en el presente párrafo, se entiende que no tiene el terreno condiciones de salubridad cuando el nivel freático de las aguas esté a una distancia de dos metros o menor por debajo de su cota de referencia.

Si a causa de alguna de las circunstancias expresadas en el párrafo anterior o de otras distintas el terreno no tuviera condiciones de seguridad necesarias para la construcción, se procederá a su saneamiento mediante tortada de cemento hidráulico o de cualquier otro material aislante, dispuesta a una distancia de 0,50 metros bajo la rasante, y al aislamiento de la primera planta con capa impermeable de 0,30 centímetros de espesor o capa de aire, de tal modo que evite la penetración de agua cualquiera que fuese su origen. Dicha solución deberá contemplarse expresamente en la Memoria o Proyecto que se presente a los efectos de obtención de la licencia.

Artículo 69.—Saneamiento y aseos en locales destinados a otros usos.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 9 de marzo de 1971), y al Re-

glamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2.816/1982, de 27 de agosto), o disposición que las sustituya.

Asimismo será de aplicación la prescripción contenida en los párrafos segundo y tercero del artículo anterior.

Sección Cuarta: Condiciones de aparcamiento.

Artículo 70.—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.

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:

- En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros o un cuadrado de 15 x 15 metros.
- Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano o sótano, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Artículo 71.—Plaza de aparcamiento.

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

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

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

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

Artículo 72.—Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- Edificios exclusivos.
- 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.

3. Se prohíbe en todo el suelo urbano residencial la construcción y explotación de garajes y estacionamientos de vehículos industriales o que superen los 5,70 x 2,50 metros.

Artículo 73.—Aparcamiento en los espacios libres.

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

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 45.

Artículo 74.—Dotación mínima de aparcamientos.

74.1.—Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en otros usos.

74.2.—Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

74.3.—Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

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

2. Para los comercios con una superficie superior a 200 metros cuadrados se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

74.4.—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.

74.5.—Dotación de aparcamientos en oficinas.

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

74.6.—Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

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

74.7.—Dotación de aparcamientos para minusválidos.

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

74.8.—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 75.—Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.

75.1.—Accesos y circulación interior de vehículos.

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho superior a 12 metros; o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidi-

reccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

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

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

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

a) En lugares de escasa visibilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

—Rectilínea unidireccional 3,00 metros.

—Rectilínea bidireccional 6,00 metros.

—No rectilínea unidireccional 3,50 metros.

—No rectilínea bidireccional 6,75 metros (3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior).

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

—Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.

Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.

—Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

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

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

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

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

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

a) En calles unidireccionales:

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

—De 4,50 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.

—De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

—De 6,00 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

—De 4,50 metros en todos los demás casos.

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

75.2.—Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

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

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

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

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

b) En locales de aparcamiento de superficie inferior a 600 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.

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

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

75.3.—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.

75.4.—Ventilación en locales de aparcamiento.

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

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

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más des-

favorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Capítulo Octavo.—División en Zonas a efectos de Ordenanzas.

Artículo 76.—División del suelo urbano en Zonas de Ordenanza.

76.1.—La división del suelo urbano en Zonas de Ordenanza tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos, implicando diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

76.2.—El suelo urbano se divide en Zonas de Ordenanza cuya delimitación gráfica se señala en el Plano de Zonas. Las Zonas son las siguientes: Núcleo Histórico, Resto Trama Urbana Residencial y Casco Industrial Limitado.

Artículo 77.—Zona de Núcleo Histórico.—

77.1.—Definición y Ambito.

La Zona de Núcleo Histórico está constituida por el conjunto de áreas comprendidas en el perímetro que cierran los ejes de las siguientes calles y avenidas: por el norte, Jubilados, Ramón y Cajal, Serreta, Avda. Major, Puebla de Farnals; por el este, Zaragoza, Barraque, Variante N-340; por el sur, Barranquet, Massalfassar, Rafalell, Virgen del Rosario; y por el oeste, Ausias March, Progrès, Avda. Valencia, Glorias Valencianas y Miguel Hernández, hasta confluir de nuevo en el eje de la calle Jubilados. Abarca aquellas áreas que son origen de la formación del núcleo urbano tradicional, afectada por sustituciones tipológicas y generadora del crecimiento de tramas urbanas a las que este Plan les asigna distinta calificación urbanística.

77.2.—Usos.

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Locales comerciales compatibles con la vivienda con superficie de venta superior a 400 m².

—Locales de oficinas, siempre y cuando no sean despachos profesionales u oficinas de otro tipo en planta baja, que superen los 400 m².

—Locales recreativos que superen un aforo de 100 personas.

—Locales de almacén compatible con vivienda y con superficie mayor de 120 m².

—Locales industriales no dedicados a actividades artesanales y talleres compatible con vivienda con una superficie superior a 120 m².

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrá ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo del industrial.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo del almacén.

c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

—En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

—Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

d) Uso Residencial comunitario.

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

e) Uso Residencial Plurifamiliar.

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

f) 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 o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) 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) Locales de oficina.

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

i) Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Dotacionales.

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

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

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

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

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

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

77.3.—Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- 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.
- Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41.
- Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. La profundidad edificable será libre siempre que se mantenga la parcelación de origen. De producirse agregaciones de parcelas colindantes que den origen a tipologías de agrupación de más de una vivienda por planta o superposición de viviendas de distintas titularidad, quedarán éstas sujetas, con carácter general, a la limitación de una profundidad máxima edificable de 20 metros.

A los efectos prevenidos en la Norma 79 de las de Coordinación Metropolitana, se delimita como ámbito para su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que determinará el tratamiento de borde adecuado para eliminar los efectos de barrera del Ferrocarril garantizando una separación entre fachadas de veintidós metros, el área que aparece grafiada en el Plano, C-11 de Estructura Urbana, entre el Passeig Rei En Jaume y el Carrer Serreta.

La edificación comprendida en dicho ámbito queda sometida al régimen establecido en la D.T. Tercera, apartado f, de estas Normas Urbanísticas.

La redacción del Plan Especial mencionado quedará vinculada a la aprobación por la Generalitat Valenciana del Proyecto de Desdoblamiento de la vía férrea, correspondiendo a la citada Administración la asunción de los costes públicos derivados de la ejecución de dicho planeamiento.

77.4.—Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Alineaciones y Rasantes, con arreglo al cuadro siguiente:

N.º de planta	Altura máxima de cornisa
2	7,20 metros
3	10,20 metros
4	13,20 metros

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:

El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas.

3. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 2 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

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

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 50, apartado la, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 50 apartado 4). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 59, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 49, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

5. No se permite la construcción de semisótanos.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,20 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.2 para los locales destinados a espectáculos públicos.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 51 anterior de estas Normas.

77.5.—Condiciones funcionales de la edificación.

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

77.6.—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 y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

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

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edi-

ficio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

77.7.—Dotación de aparcamientos:

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Artículo 78.—Zona Resto Trama Urbana Residencial.

78.1.—Ambito.

La Zona del Resto de la Trama Urbana Residencial se concibe como de edificación en manzana cerrada y está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas.

78.2.—Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - Edificios comerciales con superficie de venta superior a 800 m² y que no sean compatibles con viviendas.
 - Locales de almacén con superficie mayor de 400 m² y que no sean compatibles con viviendas.
 - Locales industriales que superen los 400 m² y que no sean actividades artesanales o talleres compatibles con vivienda.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo el industrial compatible con vivienda.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo el de almacenes compatibles con vivienda.

c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

—En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

—Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

—Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

—En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Uso Residencial comunitario.

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 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) Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan de estas Zonas. 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.

f) Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 1.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 800 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

g) 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) Locales de oficina.

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

i) Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Dotacionales.

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

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

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

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

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

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

78.3.—Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

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

c) 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 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

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

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. En el resto de patio de manzana se podrá construir en planta baja.

78.4.—Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Alineaciones y Rasantes, con arreglo al cuadro siguiente:

N.º de planta	Altura máxima de cornisa
2	7,20 metros
3	10,20 metros
4	13,20 metros
5	16,20 metros

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 la siguiente condición: el enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado 1 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.

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

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 50 apartado 1a. La cumbreira no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 50 apartado 4. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 49, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

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

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,20 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48 para locales destinados a espectáculos públicos.

c) Se permite la construcción de entre plantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana, el forjado de techo enrasará con el correspondiente de planta baja del edificio.

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

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfono (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

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

a) En cualquier caso:

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

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

b) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

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

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

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

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

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

Artículo 79.—Zona Casco Industrial Limitado.

79.1.—Definiciones.

La Zona del Casco Industrial Limitado está constituida por el conjunto delimitado dentro del área expresamente grafiadas con este título en el Plano de Calificación del suelo.

79.2.—Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial y el de Almacén limitado a aquellas actividades que no sean calificadas como nocivas o insalubres.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Terciarios:

—Hotelero.

—Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas.

- c) Dotacionales.
- d) Aparcamientos:

—En edificio de uso exclusivo.

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

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Almacenes: Se admiten en cualquier situación.
- b) Locales industriales: Se admiten en cualquier situación.
- c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

—En planta baja e inferiores a la baja.

—Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

—Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. No podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías: Se admiten en cualquier situación.

e) Locales de oficina.

Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

79.3.—Otras condiciones.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo, 16 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 18 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela de 100%.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 9 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada.
- b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 48 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de dos plantas.
- c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (9 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 50 apartado 1a.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Capítulo Noveno: Concepto y Clasificación de los Usos.

Artículo 80.—Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Capítulo. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Capítulos anteriores.

Artículo 81.—Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

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

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- 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) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 82.—Uso público, colectivo y privado.

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

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

Artículo 83.—Uso Residencial.

- 1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
- 2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
 - a) Uso Residencial Unifamiliar: en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso Residencial Plurifamiliar: en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Uso Residencial Comunitario: 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 84.—Uso Terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

—Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 400 m².

—Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

b) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros o dos accesos a calles de inferior anchura.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario:

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 m² de techo. Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuvieren calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las Ordenanzas municipales específicas.

2. Uso Hotelero: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

3. Uso de Oficinas: locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes:

a) Despachos profesionales domésticos: el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

b) Locales de oficina.

4. Uso Recreativo: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

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

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros.

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros.

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros.

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

Artículo 85.—Uso Industrial.

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

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda:

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas, excepto las peligrosas, nocivas e insalubres, que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. La potencia instalada no superará los 12 Kw. a razón de 0'075 Kw/m², empleando hasta 15 operarios, pudiéndose compensar en razón de 2 operarios por cada 0'75 Kw disminuido, hasta un límite de 25 operarios.

b) Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén:

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que superando las limitaciones del párrafo anterior se consideran incompatibles con el medio urbano residencial. No se permiten las actividades calificadas como nocivas e insalubres.

Artículo 86.—Uso Almacén.

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

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda:

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que no lo sean como peligrosas, nocivas e insalubres.

Cabe distinguir:

—Con superficie total no superior a 120 m².

—Con superficie total mayor de 120 m² y no superior a 400 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros.

b) **Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén:**

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que superando las limitaciones del párrafo anterior se consideran incompatibles con el medio urbano residencial. No se permiten las actividades calificadas como nocivas e insalubres.

Artículo 87.—Uso Ganadero.

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria. No se permite su instalación en el suelo no urbanizable.

Artículo 88.—Condiciones Ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Artículo 89.—Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente instalarán actividades inocuas o autorizadas por la legislación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las siguientes:

—Los gases de combustión no deberán contener más de un 1 por ciento, en volumen, de monóxido de carbono, ni más de un 1,5 por ciento de vapores sulfurados, también en volumen, y que la cantidad de cenizas no supere los 0'25 grs/m³.

—No se permitirá el empleo de combustibles cuyo contenido en azufres supere el 2 por ciento en peso, si previamente no se dota a los hogares de dispositivos depuradores que garanticen un nivel de emisión correcto.

—La opacidad de los humos deberá ser, en todo caso, igual o menor al n.º 1 de la escala de Ringemann, pudiendo llegar al n.º 2 en los períodos de encendido y carga, con duración inferior a 5 minutos y separados por un intervalo superior a una hora.

—No podrán quemarse desperdicios susceptibles de originar malos olores, gases o humos de opacidad superior al nivel n.º 1 de la escala de Ringemann sin instalaciones adecuadas que eviten tales inconvenientes.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas con las siguientes características:

—Chimeneas que no emitan humo visible, salvo en el momento del encendido, en cuyo caso su opacidad no debe ser superior al n.º 1 de la escala de Ringemann. Su altura sobrepasará en 3 metros a toda edificación situada en un círculo de 20 metros y centro en la propia chimenea.

—En los demás casos permitidos por estas Ordenanzas, la altura de la chimenea sobrepasará en 4 metros a toda edificación situada en un círculo de 30 metros y centro la propia chimenea.

—Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos, cuyas alturas cumplan lo prescrito en las presentes Normas, la chimenea no alcance la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en el apartado siguiente. A tal fin se deberá cumplir:

—Para el movimiento de las máquinas y apartados será obligatoria la utilización de la energía eléctrica. En previsión de una eventual falta de fluido eléctrico podrán instalarse, con carácter supletorio, grupos electrógenos.

—Los motores, transmisiones y máquinas se instalarán aislados de techos, paredes, cubiertas o elementos estructurales del edificio, adoptándose las medidas necesarias para que no se originen vibraciones o ruidos de intensidad superior a la permitida por estas Ordenanzas.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a 5 dBA sobre el nivel medio ambiental de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local donde se desarrolla la actividad, encontrándose en pleno funcionamiento los elementos de la instalación. En los inmuebles en que coexisten viviendas y otras actividades autorizadas no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego. A tal fin se establece la limitación de la carga de fuego de 20 kg/m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas y de 100 Kg/m² o 400 Mcal/m² de cargas de fuego en el resto de los casos.

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

Artículo 90.—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 la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y disposiciones que la desarrollen o complementen, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de 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 91.—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 cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

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

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayun-

tamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria —Real Decreto 1.618/1980— e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC —Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Artículo 92.—Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria —Real Decreto 1.618/1980— e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC —Orden de 16 de julio de 1981—, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 93.—Emisión de gases, humos, partículas y otras contaminantes atmosféricos.

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

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

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

Artículo 94.—Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

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

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

Artículo 95.—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 dicha normativa básica o legislación específica medioambiental a la que complementa o desarrolle, y en su defecto en el que se establece en el artículo 89 de estas Normas.

Artículo 96.—Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

96.1.—Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad, con cumplimiento de la normativa especial reguladora de la puesta en servicio de las instalaciones receptoras de agua.

96.2.—Dotación de energía eléctrica.

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

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

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

96.3.—Instalaciones de transformación.

Quando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

96.4.—Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

96.5.—Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

96.6.—Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

96.7.—Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

96.8.—Radio y Televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

96.9.—Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

96.10.—Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá un arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes. En concreto las características de los vertidos no superarán los índices del siguiente cuadro, donde la primera columna corresponde a los usuarios industriales cuyos caudales vertidos exceden los 500 m³ por día y la segunda a los usuarios en general.

Sólidos rápidamente sedimentables .	10 mg/l	15 mg/l
Temperatura (°C)	40	40
Ph	6-11	5,5-11
Grasas	150 mg/l	250 mg/l
Cianuros libres	2 mg/l	4 mg/l
Cianuros (en CN-)	5 mg/l	10 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	15 mg/l	20 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ OH)	2 mg/l	5 mg/l
Formaldehído (HCHO)	10 mg/l	15 mg/l
Sulfatos (en SO ₄)	1.000 mg/l	1.500 mg/l
Sulfuros (en S ₃)	5 mg/l	10 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l	0,5 mg/l
Aluminio	20 mg/l	30 mg/l
Arsénico	1 mg/l	2 mg/l
Bario	10 mg/l	20 mg/l
Boro	3 mg/l	4 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l	1 mg/l
Cobre	3 mg/l	6 mg/l
Cromo Hexavalente	0,5 mg/l	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l	10 mg/l
Cinc	5 mg/l	10 mg/l
Estaño	2 mg/l	4 mg/l
Hierro	1 mg/l	2 mg/l
Manganeso	2 mg/l	4 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l	0,2 mg/l
Níquel	5 mg/l	10 mg/l
Plomo	1 mg/l	2 mg/l
Selenio	1 mg/l	2 mg/l

96.11.—Evacuación de residuos sólidos.

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

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

96.12.—Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Capítulo Décimo: Normativa específica de adaptación a las normas de coordinación metropolitana.

Artículo 97.—De las zonas con riesgo de inundación.

1. Las áreas clasificadas en el Plan General como suelo urbano e incluidas por las Normas de Coordinación dentro de la zona con riesgo de inundación, cuya delimitación se establece en el correspondiente Plano de Ordenación, respecto de las cuales está justificada la necesidad de su ocupación en base a su alto grado de consolidación, están sujetas a la prohibición establecida en el apartado 1 de la Norma 25 de las de Coordinación Metropolitana, de no poder realizarse en ellas más que operaciones localizadas de remate de la trama preexistente.

2. En los sectores de suelo urbanizable afectados por riesgo de inundación, la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado en los términos definidos en el anterior apartado, serán establecidos por el Plan Parcial correspondiente. Hasta la aprobación definitiva de éstos, el régimen del suelo en dichos sectores estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a las establecidas en las Normas de Coordinación del planeamiento metropolitano (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).

3. La ejecución de los elementos de Sistema General previstos por el Plan en Suelo No Urbanizable afectado por la zonificación de riesgo de inundación de las Normas de Coordinación, requerirá la aprobación de previo Proyecto que, además de contener las preceptivas determinaciones reglamentarias, justificará su compatibilidad y adaptación a las previsiones y determinaciones que establecen las Normas para las áreas inundables, así como las obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo de inundación (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).

Artículo 98.—Del paisaje.

Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas a los Planes Generales por las Normas 40 a 48 de Coordinación, se redactará, en desarrollo del presente Plan General, un Plan Especial de Protección del Paisaje, con las determinaciones exigidas en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las Normas de Coordinación. Por su carácter, este Plan Especial podrá, en su caso, adoptar la figura de Norma Complementaria.

No subsistirá la obligación de este artículo si por parte del Consell Metropolità de L'Horta se redactase un instrumento de planeamiento de contenido equivalente para la totalidad del ámbito metropolitano.

Artículo 99.—Del Patrimonio.

De conformidad con las Normas 51, 59, 65 y 71 de Coordinación Metropolitana, se establece el Inventario del Patrimonio Cultural, Urbanístico, Arqueológico y Etnológico, el cual queda integrado por los elementos incluidos en el Catálogo.

La identificación de sus características concretas y respectiva área de influencia, así como las condiciones para su protección, se contienen en el presente Plan, en forma de fichas descriptivas individuales que forman parte del Catálogo, grafiado de los distintos elementos patrimoniales en los Planos de Ordenación y asignación de niveles de protección, conforme a las disposiciones del Capítulo Sexto de estas Normas.

Artículo 100.—De las infraestructuras del transporte.

Las zonas de reserva y protección de las redes de transporte ferroviario que atraviesan el Municipio de Massamagrell quedarán sujetas, conforme al grafiado de las mismas que se realiza en los correspondientes Planos de Ordenación, a las limitaciones establecidas en las Normas 72 y siguientes de las de Coordinación.

Artículo 101.—De la infraestructura viaria.

1. La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en el Plan General se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas de Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de Reserva Viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación, se considerarán incluidas explícitamente en la Normativa del Plan General con el grado de vinculación dispuesto en aquellas (NCM 98 a 114).

3. En aquellos casos en que la aplicación de lo dispuesto en las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudiera afectar a las determinaciones de detalle contenidas en el presente Plan respecto a clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan definirán el tratamiento del borde de mané-

ra que resulte compatible con lo regulado en las Normas (NCM 98 a 114).

4. En aquellos sectores de suelo urbanizable no incluidos en la fecha de entrada en vigor del Plan dentro de zona de alta accesibilidad en transporte público, los planes parciales que los desarrollen preverán las acciones tendentes a compatibilizar la eventual implantación de algún centro de gran atracción de desplazamientos, según la calificación de las Normas de Coordinación, con las determinaciones que al respecto se establecen en las mismas. Las mencionadas determinaciones no son de aplicación al suelo urbano, por encontrarse la totalidad del así calificado dentro de zona de alta accesibilidad en transporte público (NCM 115 a 120 y 125).

5. Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable industrial contendrán un estudio de accesos, tanto para vehículos pesados como para el personal empleado de las futuras industrias, que garantice el exacto cumplimiento de las disposiciones establecidas al respecto por las Normas de Coordinación. En ningún caso, los recorridos de los vehículos pesados podrán apoyarse en vías urbanas. Los promotores de dichos sectores asumirán la totalidad del coste de acondicionamiento de los accesos, incluyendo la ejecución de los tramos privados de nueva creación que resulten necesarios y el acondicionamiento de los tramos de la Red Básica y de las Redes Municipales a utilizar. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el planeamiento de estos sectores se complementarán con un proyecto adicional de accesos que requerirá la expresa aprobación del Ayuntamiento (NCM 130 a 139).

Artículo 102.—De las infraestructuras hidráulicas.

En lo no expresamente previsto en el presente Plan General o instrumentos de su desarrollo, serán de aplicación a las redes e infraestructuras locales del Ciclo Hidráulico las limitaciones y prescripciones establecidas en las secciones tercera y quinta del Capítulo Sexto de las Normas de Coordinación.

Artículo 103.—De las infraestructuras energéticas.

Se entenderá zona de reserva de la infraestructura eléctrica, respecto a las instalaciones distintas de las líneas de tendido, la que aparezca delimitada como tal en el correspondiente Plano de Ordenación, y respecto a las líneas de tendido, la que con carácter de mínimo se señala en la Norma 242 de Coordinación Metropolitana.

La aprobación o rechazo, en su caso, de los Proyectos de Instalación que se presenten para el desarrollo de dicha infraestructura, tomará en consideración los criterios establecidos en la Norma 240 de Coordinación, que se declara expresamente de carácter vinculante en relación a los mismos.

Artículo 104.—De los equipamientos.

De conformidad con lo dispuesto en las Normas 271 y 272 de Coordinación, se hace reserva expresa del suelo necesario para la ubicación del Área de Equipamiento Metropolitano prevista en Massamagrell, con la delimitación del mismo que se establece mediante su grafiado en el correspondiente Plano de Ordenación.

Artículo 105.—Carácter supletorio de las Normas de Coordinación Metropolitana.

Los preceptos de directa aplicabilidad contenidos en las Normas de Coordinación tendrán carácter complementario y subsidiario de las determinaciones del Plan General o sus instrumentos de desarrollo, en los extremos que las mismas no regulen de manera expresa.

Disposiciones Transitorias.

D.T. Primera.—Las licencias que se soliciten dentro de los dos años inmediatos sucesivos a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General con el objeto de aprovechar en su totalidad el volumen permitido por éste, mediante proyectos de sobreelevación o ampliación de edificios construidos durante su tramitación, se regirán por las Normas y Ordenanzas de la edificación del planeamiento anterior en cuanto a condiciones higiénicas y funcionales de la edificación y en cuanto a voladizos,

siempre que la licencia de la edificación que vaya a ser objeto de reforma hubiese sido solicitada o concedida con anterioridad a la fecha de la suspensión automática de licencias derivada de la aprobación inicial de este Plan. No obstante el peticionario podrá acogerse a las nuevas ordenanzas de edificación si fuera de su interés.

D.T. Segunda.—En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme al artículo 49 de la Ley del Suelo, según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

D.T. Tercera.—En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Se establecen las siguientes definiciones de Fuera de Ordenación:

—Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

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

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

—Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado c) en desarrollo de lo previsto por el artículo 61 de la Ley del Suelo.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por otra de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber moral de conservación, es decir:

—Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

—Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como se definen a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

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

—Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

—Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

—Los edificios que sean objeto de admonición, expresa, en este sentido, por el presente Plan.

—Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

—Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

—Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al capítulo V de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

d) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Adjetiva los elementos que no respeten las condiciones de estética de la edificación, por ser éstas inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de Fuera de Ordenación Adjetiva, debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber moral de conservación, en los términos regulados por el artículo 183 de la Ley del Suelo. Si la obra comportara costes superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

e) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentre en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

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

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

g) Usos fuera de ordenación:

—Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las cau-

sas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

—Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

—Uso comercial con superficie de venta mayor de 800 metros cuadrados: Exigiendo reserva en un 50% por lo menos.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos, salvo que se trate del supuesto regulado en la Disposición Transitoria Primera.

D.T. Cuarta.—Las licencias de edificación de obras de nueva planta solicitadas con anterioridad a la aprobación inicial del presente plan podrán concederse, recaída la aprobación provisional del Plan de Ordenación Territorial, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el proyecto se ajuste a las determinaciones del planeamiento vigente en el momento de la petición y no contradiga las del Plan aprobado provisionalmente en las previsiones de éste en orden a la ubicación en la parcela afectada de sistemas generales y locales o cualquier otra dotación urbanística.

b) Que se efectúe la cesión de las cargas urbanísticas en los términos previstos en el Plan aprobado provisionalmente y actas o acuerdos que en su virtud las materialicen.

Si en el expediente en trámite hubiere recaído resolución, interrumpiendo el procedimiento por causa de la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de la Revisión, se procederá a levantar la paralización de las actuaciones, verificándose si se cumplen los requisitos antes señalados, y procediendo a conceder licencia, sin perjuicio de que si existieren y hubieren sido notificadas deficiencias del proyecto, respecto de las Ordenanzas de la edificación, de aparcamientos y de prevención de incendios, deban aquellas ser subsanadas por el interesado, mediante la presentación en el plazo de quince días de la documentación pertinente en su caso, con apercibimiento de que si así no lo hiciera será declarado ineficaz y sin valor alguno el acuerdo de concesión de licencia.

Disposición Derogatoria.

Queda derogado en el ámbito del término municipal de Massamagrell el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 30 de noviembre de 1982, así como los demás instrumentos aprobados en desarrollo o modificación de aquél, en lo que se opongan o sean contrarios a las determinaciones del presente Plan General. En consecuencia, seguirán plenamente en vigor aquellos instrumentos, cuando el presente Plan los asuma expresamente como parte integrante de sí mismo o se remita a ellos para la regulación de aspectos concretos, salvo que, por su contenido normativo, sean contrarios a las normas de superior rango que hubieren motivado la revisión y adaptación.

Como consecuencia, de lo anterior, deben entenderse comprendidos en la declaración derogatoria, además del Plan expresamente mencionado, los siguientes instrumentos urbanísticos: El Plan Parcial de Reforma Interior y Extensión de Massamagrell, de 26 de julio de 1974; la Modificación Puntual del Plan Gene-

ral de Ordenación Urbana de Massamagrell, de 3 de mayo de 1990.

El restante planeamiento tramitado (P.P. Sector Residencial 1 P-ZMT, P.P. Sector Residencial 2 P-ZAA, P.P. Sector Industrial, y P.E.R.I. del Area del Convento de la Magdalena) se entenderá asumido en la actual Revisión.

Sumario.

Normas Urbanísticas.

Capítulo Preliminar.

Objeto y ámbito de aplicación.

Vigencia y alteración del Plan General.

Modificación del Plan General.

Revisión del Plan General.

Capítulo Primero: Régimen Urbanístico del Suelo.

Clasificación del suelo.

Calificación del suelo.

Requisitos para el ejercicio de la facultad de edificar.

Capítulo Segundo: Intervención en la edificación y uso del suelo.

Objeto.

Actividades sujetas a licencia.

Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

Requisitos formales para la concesión de licencias.

Obras de urbanización simultánea.

Acta de iniciación de las obras o instalaciones.

Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.

Cédula urbanística.

Capítulo Tercero: Desarrollo del Plan General.

Régimen general del suelo urbanizable.

Características de los sistemas generales.

Estudios de Detalle.

Planes Parciales.

Exigencias mínimas de infraestructuras y servicios.

Capítulo Cuarto: Ejecución del planeamiento.

Aprovechamiento tipo del suelo urbano.

Delimitación de unidades espaciales para la ejecución del Plan en suelo urbano.

Determinación de la superficies de cesión obligatoria y gratuita.

Sistema de actuación.

Ejecución de las obras de urbanización.

Capítulo Quinto: Régimen del Suelo no Urbanizable.

Definición.

Régimen urbanístico.

Capítulo Sexto: Protección del Patrimonio.

Catálogo.

Definición del nivel de protección y tipo de protección.

Enumeración de los niveles de protección.

Criterios de adscripción de los diferentes niveles.

Nivel 1.º: Protección Integral.

Nivel 2.º: Protección Estructural.

Nivel 3.º: Protección Ambiental.

Conservación de los parámetros de la edificación.

Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

Adecuación de los materiales.

Documentación para la licencia.

Órgano fiscalizador.

Capítulo Séptimo: Ordenanzas Generales de la Edificación.

Introducción.

Sección 1.ª—Condiciones de parcela:

Dimensiones de parcela.

Definiciones y conceptos.

Agregación obligatoria de parcelas.

Condiciones de emplazamiento de la parcela.

Condiciones de ocupación de la parcela.

Aprovechamiento sobre la parcela.

Edificabilidad.

Sección 2.ª—Condiciones de volumen y forma de los edificios:

Altura de la edificación.

Construcción bajo rasante.

Construcciones sobre la altura de cornisa.

Salientes (vuelos) y entrantes.

Condiciones estéticas.

Soportales.

Medianerías.

Instalaciones en fachada.

Marquesinas y otros elementos.

Sección 3.ª—Condiciones funcionales de la edificación.

Condiciones funcionales de la edificación.

Patio de luces.

Patio de ventilación.

Otras condiciones de los patios.

Ventilación e iluminación.

Protección contra incendios.

Accesos y circulación interior.

Accesos a las viviendas.

Circulación interior en uso comercial y oficinas.

Aparatos elevadores.

Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Saneamiento y aseos en locales destinados a otros usos.

Sección 4.ª—Condiciones de aparcamiento.

Dotación de aparcamiento.

Plaza de aparcamiento.

Garajes y estacionamientos.

Aparcamientos en los espacios libres.

Dotación mínima de aparcamientos.

Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.

Capítulo Octavo: División en Zonas a efectos de Ordenanzas.

División del suelo urbano en zonas de ordenanza.

Zona de Núcleo Histórico.

Zona Resto Trama Urbana Residencial.

Zona Casco Industrial Limitado.

Capítulo Noveno: Concepto y Clasificación de Usos.

Contenido.

Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

Uso público, colectivo y privado.

Uso residencial.

Uso terciario.

Uso industrial.

Uso almacén.

Uso granero.

Condiciones ambientales.

Compatibilidad de actividades.

Regulación del uso industrial y del uso almacén.

Evacuación de humos.

Instalación de clima artificial.

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

Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Transmisión de ruido.

Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

Capítulo Décimo: Normativa específica de adaptación a las Normas de coordinación Metropolitana.

De las zonas con riesgo de inundación.

Del paisaje.

Del patrimonio.

De las infraestructuras del transporte.

De la infraestructura viaria.

De las infraestructuras hidráulicas.

De las infraestructuras energéticas.

De los equipamientos.

Carácter supletorio de las Normas de Coordinación Metropolitana.

Disposiciones Transitorias.

Disposición Derogatoria.

Sumario.

En Massamagrell, a veintiuno de abril de mil novecientos noventa y dos.—El alcalde, Vicente Campos Oltra.