CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

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

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

ANUNCIO

Expediente: 2000.0255 JP/ab

Acuerdo

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

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cofrentes referido al plan general, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2000. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 21 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 30 de julio de 2001.

Con fecha 10 de marzo de 2003, por el alcalde se solicita la retirada del orden del día de la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia a celebrar el 12 de marzo de 2003.

Con fecha 3 de marzo de 2003 se remite nueva documentación consistente en copia completa del proyecto de plan general, aprobada en sesión plenaria municipal celebrada el 28 de febrero de 2003.

Segundo.—El proyecto consta de memoria justificativa, directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión, catálogo, estudio de impacto ambiental y planos de información y de ordenación.

Tercero.—El objeto del proyecto es dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general que sustituya a las normas subsidiarias de 1982, abordando los problemas que se han ido suscitando, además de crear nuevos suelos que permitan el desarrollo del suelo residencial, adecuando las determinaciones del suelo no urbanizable a la legislación aplicable.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT; Excelentísima Diputación Provincial; Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento; Conselleria de Cultura y Educación (Unidad de Patrimonio y Dirección General de Régimen Económico); Conselleria de Innovación y Competitividad; Dirección General de Interior, y Consejo de Seguridad Nuclear; así como a los municipios colindantes de Jalance, Cortes de Pallás, Requena y Balsa de Ves (Albacete).

De los anteriores se han recibido los siguientes:

• Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. Emitido con fecha 26 de febrero de 2002, en sentido favorable.

• Excelentísima Diputación Provincial. Emitido con fecha 4 de marzo de 2002, en sentido favorable.

• Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación. Emitido en sentido favorable con fecha 16 de mayo de 2002.

• Confederación Hidrográfica del Júcar. Emitido con fecha 1 de marzo de 2001, haciendo constar una serie de generalidades.

• Dirección General de Interior. Emitido con fecha 5 de marzo de 2002, haciendo constar la falta de objeciones al plan general, si bien recomiendan que se estudien los riesgos geológicos que pueden afectar la suelo urbanizable y se tomen las medidas correctoras oportunas, además de proponer que la carretera de circunvalación se construya a una distancia superior a 500 metros del suelo clasificado, criterio éste considerado en el plan especial ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas.

• Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación. Emitido con fecha 5 de marzo de 2003, haciendo constar una serie de observaciones.

Quinto.—Con fecha 28 de noviembre de 2002, por la directora general de Planificación y Gestión del Medio se emite Declaración de Impacto Ambiental en sentido favorable, si bien se realizan las siguientes observaciones de índole urbanística:

1. Se ampliará la clasificación de suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística en la zona situada al noroeste del suelo urbano, entre el Castillo de Cofrentes, el sector de suelo urbanizable SUZR-2 y el cauce del río Cabriel.

2. Las normas urbanísticas relativas al suelo no urbanizable, en particular al suelo no urbanizable de protección genérica, deberán recoger la necesidad de supeditar los usos permitidos a la conservación de los espacios naturales y los hábitats que albergan los lugares de interés comunitario denominados Valle de Ayora y Sierra del Boquerón, y Muela de Cortes y El Caroche.

3. Se debe proponer y justificar un nuevo emplazamiento de las depuradoras de nueva construcción que den servicio al sector de suelo urbanizable SUZR-2 y al Poblado de Salto de Basta respectivamente.

Sexto.—Cofrentes cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 20 de julio de 1982.

No se ha tramitado ninguna modificación con posterioridad a esa aprobación.

Con fecha 2 de mayo de 2000, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial se emite informe no considerando superada la fase de concierto previo del plan general, basándose para ello en la incorrecta clasificación de algunos de los suelos.

Con fecha 30 de abril de 2002, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial se emite informe previo favorable respecto del Plan General de Cofrentes, si bien se especifica que no puede elevarse a la consideración del pleno dada la falta de Declaración de Impacto Ambiental, apreciándose una serie de deficiencias no sustanciales que, en síntesis, consisten en recoger las observaciones realizadas en los informes sectoriales, concretar la incidencia del riesgo de deslizamientos en los suelos urbanizables, concretar la superficie computable del sector SUZR-1 y la ordenación en su parte lindante con la CV-439, concretar el contenido de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, justificar el cálculo del aprovechamiento tipo del sector SUZR-1 y justificar el suministro de agua y la capacidad de saneamiento y depuración.

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

Fundamentos de derecho

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

Segundo.—La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—Respecto de las cartografías temáticas, declaradas de necesaria observancia por órdenes del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 8 de marzo de 1999 y 15 de febrero de 2000, se aprecia que los suelos urbanizables pueden estar afectados por riesgos de deslizamiento bajo o medio, aspecto este que se valora en la última documentación presentada.

Respecto de los temas de inundabilidad, consultado el Patricova, se aprecia que parte del término se ve afectado por un riesgo 1, si bien en dichas zonas no se proponen nuevas clasificaciones de suelo.

También es de destacar que en el municipio se encuentra la zona húmeda denominada Embalse de Embarcaderos, para la cual rige lo establecido en el acuerdo de 3 de noviembre de 1999, del Gobierno Valenciano, de adopción de medidas cautelares de protección de las zonas húmedas delimitadas en el Proyecto de Catálogo de Zonas Húmedas, aspecto que se trata en la Declaración de Impacto Ambiental.

Cuarto.—La definición de la red estructural se realiza tanto en los planos de ordenación (serie OE) como en la Memoria Justificativa.

En concreto se procede a definir dentro de la red primaria viaria la N-330 (que atraviesa el término de norte a sur) y la CV-439 (de Cofrentes a Balsa de Ves), ya que juntas marcan los principales ejes de comunicación. También se procede a incluir dentro de la red primaria viaria las siguientes carreteras: la CV-425 (de Ventas de Buñol a la N-330), así como un conjunto de viarios que permiten articular una trama global que permite garantizar las comunicaciones, así como garantizar la evacuación en caso de incidente en la central eléctrica.

Es de destacar que el resto de la red estructural está correctamente definida, tanto en la zona del casco urbano como en el resto del término. Es especialmente significativa la incidencia de la Central Nuclear, así como de la red eléctrica que genera, apareciendo dichos elementos como integrantes y pertenecientes a la red estructural definida en el proyecto de plan general.

Respecto de la red primaria o estructural de parques públicos se hace constar que la población horizonte del plan general es de 2.252 personas, lo que obliga a reservar como mínimo una superficie de parque estructural de 10.000 m². En el proyecto se prevén para tal fin 27.141 m², ubicado en el paraje Fuentecillas, lindante al casco urbano, haciéndose constar que está prácticamente ejecutado.

Quinto.—Para proceder al estudio de la clasificación del suelo en el proyecto de plan general es necesario realizar una comparación entre el planeamiento vigente, el documento sometido a concierto previo y el proyecto que nos ocupa:

Clasificación	NS	Concierto	PG
Suelo urbano	13,5 Ha	24,73 Ha	24,82 Ha
Suelo urbanizable	15,8 Ha	25,96 Ha	8,71 Ha
No urbanizable	10.277,7 Ha	10.256,31 Ha	10.273,47 Ha

A la vista del cuadro anterior se aprecia un gran crecimiento del suelo urbano, consecuencia de incluir en dicha categoría el suelo urbanizable correspondiente al Poblado de Salto de Basta, así como los suelos correspondientes a dotaciones. Respecto del Poblado de Salto de Basta, hay que decir que no se ha procedido a aprobar el correspondiente instrumento de planeamiento para su desarrollo, si bien se acredita que está urbanizado y edificado, ya que se trata de una actuación tendente a dotar de alojamiento a los trabajadores que participaron en la construcción de la central.

Respecto del suelo urbanizable se propone la clasificación de dos sectores de uso residencial, pormenorizándose en sector SUZR-1, dejando el SUZR-2 sin ordenación pormenorizada. Ambos sectores se apoyan en la CV-439. Es de destacar que en el proyecto se abandona la intención de clasificar suelos al otro lado de la variante, atendiendo lo dicho en anteriores informes emitidos por la director general de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En el suelo no urbanizable se procede a definir seis categorías. Lo más destacable en este aspecto es el suelo no urbanizable de protección genérica, ya que se trata de un suelo a preservar de los crecimientos urbanísticos, si bien se permiten las implantaciones recogidas en los artículos 7 y 8 de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable.

Sexto.—En lo que respecta a la ordenación pormenorizada hay que decir que en el suelo urbano se respeta, básicamente, la existente, basada en un diseño irregular adecuado a la orografía del terreno, introduciéndose pequeñas modificaciones cuyo objeto es solucionar problemas puntuales. Respecto del Poblado de Basta se ha respetado la configuración urbana del conjunto, estableciéndose el uso terciario que sustituye al residencial previsto, incluyéndose todo el conjunto en el Catálogo de Bienes Protegidos. En definitiva se trata de dotar a la zona de un uso que potencie actividades relacionadas con el turismo rural.

En el suelo urbanizable ya se ha hecho constar que se proponen dos nuevos sectores, de uso residencial, estableciéndose la ordenación pormenorizada para uno de ellos (SUZR-1). En este sector se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²t/m²s, con un máximo de viviendas de 170, con una altura máxima de 3 plantas, abarcando una superficie (con las salvedades expresadas en el apartado relativo a la gestión) de 37.862 m² (la superficie computable se fija en 32.985 m²).

Los sectores de suelo urbanizable están condicionados por las afecciones de la CV-439 y la variante prevista de la N-330. Los límites de los sectores se establecen a tres metros a ambos lados de la carretera de la Generalitat y por otro a la línea de la edificación que determina la variante (18 metros), por lo tanto el régimen de dicho suelo es el establecido en el artículo 33 (zona de protección) de la Ley de Carreteras de la Generalitat Valenciana.

Séptimo.—En lo que afecta a las directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio se aprecian, como objetivos, los siguientes:

- Establecer una protección del suelo con el objetivo de potenciar uno de los mayores activos del municipio, su entorno natural.
- Prever la implantación de nuevas infraestructuras, en concreto la circunvalación y mejora de la N-330.
- Potenciar el desarrollo económico del municipio, para ello se resalta la importancia del Balneario de Hervideros y los nuevos usos propuestos para el Poblado de Basta. Todo ello sin olvidar la importancia del municipio como productor de energía eléctrica, con las implicaciones que ello conlleva.
- Prever el desarrollo del suelo residencial y, al mismo tiempo, dar un trazamiento al casco urbano que permita mantener sus características.

En este apartado, se establecen directrices concretas de ordenación del territorio, a la vista de las cuales se puede dar solución a aspectos coyunturales no previstos en el planeamiento. En concreto, se que permiten secuenciar y prever futuros desarrollos en suelo no urbanizable de protección genérica, si bien para ello deben desarrollarse con carácter previo los suelos urbanizables previstos, fijándose el límite para dichas actuaciones en relación con los suelos urbanizables clasificados en el proyecto.

Octavo.—En lo que atañe a la gestión del suelo se procede, en el suelo urbano, a actuar de conformidad con lo establecido en el artículo 63.2.A) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, justificándose dicha determinación en la falta de suelo dotacional pendiente de obtención.

Para el suelo urbanizable se definen dos áreas de reparto, correspondientes con cada uno de los sectores delimitados. El aprovechamiento tipo establecido es de 0,6 m²/m² para el sector SUZR-1 y de 0,6 m²/m² para el sector SUZR-2.

Noveno.—La coordinación con el planeamiento de los municipios colindantes se aprecia justificada a la vista de los planos y de lo establecido en la memoria justificativa, coincidiendo la clasificación (suelo no urbanizable) y, básicamente, la calificación.

Décimo.—En lo que respecta a las normas urbanísticas es de destacar que se acogen a lo establecido en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, estableciéndose las siguientes zonas de ordenación urbanística: zona de núcleo histórico, zona de ampliación de casco, zona de edificación abierta, zona de viviendas aisladas, zona de viviendas adosadas 1, zona de viviendas adosadas 2, zona industrial bloque adosado y zona terciaria bloque exento.

Undécimo.—Respecto a la necesidad de acreditar la suficiencia en el suministro de agua, se aporta anexo a la memoria justificativa (página 12) donde queda acreditada la suficiencia en el suministro. Respecto de la depuración de las aguas, se condicionan los futuros desarrollos a la construcción previa o simultánea de una estación depuradora que de respuesta a las nuevas necesidades, siendo por cargo de los propietarios del suelo dicha implantación.

Duodécimo.—Se ha recibido con fecha 5 de marzo de 2003 informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación referido al Plan General de Cofrentes, realizando determinadas observaciones. En este sentido, hay que hacer constar que por el

Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (con fecha 18 de enero de 2002) y la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio de la Conselleria de Medio Ambiente (con fecha 6 de marzo de 2002, según consta en la Declaración de Impacto Ambiental) se solicitaron informes al respecto, por lo que es de aplicación lo establecido en el artículo 34 de la 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, entendiéndose el informe formulado en sentido favorable.

No obstante, con fecha 7 de marzo de 2003, se procede a dar traslado de copia de dicho informe al Ayuntamiento a los efectos que considere convenientes.

Decimotercero.—En lo que respecta a las consideraciones realizadas en la Declaración de Impacto Ambiental, se aprecia que se han recogido en el proyecto, haciéndolo así constar el representante de la Conselleria de Medio Ambiente en la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Decimocuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, acuerda: aprobar definitivamente el Plan General de Cofrentes.

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

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

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

Plan general de Cofrentes

Normas urbanísticas

Indice

Título preliminar
Capítulo único
Título I. Régimen urbanístico del suelo.
Capítulo I. Disposiciones generales.
Capítulo II. Del suelo no urbanizable.
Capítulo III. Del suelo urbanizable.
Capítulo IV. Del suelo urbano y sus distintas zonas.
Capítulo V. De los elementos de la red primaria de dotaciones públicas.
Título II. Del concepto y clasificación de usos.
Capítulo único.—Definiciones.
Título III. Desarrollo del plan e instrumentos de planeamiento.
Capítulo I. La actividad urbanística.
Sección 1.ª Disposiciones comunes.
Sección 2.ª Ejecución del plan en suelo urbanizable.
Sección 3.ª Ejecución del plan en suelo urbano.
Sección 4.ª Adquisición de los excedentes de aprovechamiento.
Capítulo II. Desarrollo del plan general.
Título IV. El suelo no urbanizable.
Capítulo I. Disposiciones generales.
Capítulo II. El suelo no urbanizable de protección genérica,
Capítulo III. Los otros suelos no urbanizables de especial protección.
Título V. Ordenanzas generales de la edificación.
Capítulo I. Conceptos básicos.
Sección 1.ª Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.
Sección 2.ª Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.
Sección 3.ª Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.
Sección 4.ª Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.
Sección 5.ª Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.
Sección 6.ª Sistemas de ordenación.
Sección 7.ª Tipologías edificatorias.
Capítulo II. Disposiciones comunes.
Sección 1.ª Condiciones funcionales de la edificación.
Sección 2.ª Protección del medio ambiente.
Sección 3.ª Condiciones estéticas.
Título VI. Usos específicos.
Capítulo I. Definiciones.
Capítulo II. De la regulación del uso de aparcamiento.
Capítulo III. Estacionamientos y aparcamientos en la vía pública.
Título VII. Las zonas de ordenación.
Capítulo único.—Fichas de zonas de ordenación urbanística.
Zona de núcleo histórico (NUH)
Zona de ampliación de casco (ACA)
Zona de edificación abierta (EDA)
Zona de viviendas aisladas (AIS)
Zona de viviendas adosadas 1 (ADO-1)
Zona de viviendas adosadas 2 (ADO-2)
Zona de industrial bloque adosado (IBA)
Zona de terciario bloque exento (TBE)
Disposiciones transitorias
D.T. 1.ª Edificios y usos fuera de ordenación.
D.T. 2.ª Instalaciones agropecuarias.
D.T. 3.ª Vertidos industriales.
D.T. 4.ª Reserva de aparcamiento.
Disposiciones finales
D.F. 1.ª Normas urbanísticas de carácter estructural.
D.F. 2.ª Normas urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada.
Disposición derogatoria

Título preliminar

Capítulo único

Artículo 0.1. Fines y objetivos.

El presente plan general supone la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de Cofrentes, así como su adaptación a la legislación urbanística vigente y, en concreto, a la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU en adelante), al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 0.2. Ambito de aplicación.

1. A través de las determinaciones del plan general se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Cofrentes, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

2. Para lo no regulado por este plan se declaran normas complementarias, mientras no se opongan a la legislación vigente, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Valencia, aprobadas el 24 de mayo de 1975, o las que sustituyan o complementen a éstas.

Artículo 0.3. Documentación.

1. El alcance normativo del plan general es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

a) Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b) Las presentes normas urbanísticas que establecen la regulación urbanística del término municipal de Cofrentes.

c) Las Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de Gestión.

d) El Catálogo de Bienes Protegidos.

e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del plan.

2. El resto de los documentos que componen el plan general (Memorias Informativa y Justificativa y Planos de Información) no tiene carácter normativo.

3. En caso de discrepancia entre documentos se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las normas urbanísticas.

Artículo 0.4. Vigencia, modificación y revisión.

1. El presente plan general entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas.

2. Se entiende por revisión del plan la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del plan. Serán causas de revisión las siguientes:

a) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el plan y, en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75 por ciento del potencial máximo fijado.

b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del plan.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.

d) La aprobación de un plan de acción territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó el plan.

3. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará modificación del mismo. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales establecidas en el artículo 1.1 de estas normas, la aprobación corresponde a la Conselleria competente en materia de urbanismo. La ordenación pormenorizada del plan será modificable mediante planes parciales o de reforma interior de aprobación municipal, previa obtención de la cédula de urbanización.

4. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la normativa técnica de cualquier clase a la que remite el plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarde coherencia con el presente documento y tenga carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5 por ciento.

Artículo 0.5. Publicidad.

1. La publicidad de este plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales.

2. Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Artículo 0.6. Obligatoriedad.

Este plan obliga a particulares y Administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Artículo 0.7. Declaración de utilidad pública.

La aprobación de este plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Título I. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Estructura del territorio.

La ordenación urbanística estructural del término municipal se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b) Clasificación del suelo.

c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística reflejadas en los planos de ordenación que tienen su correspondiente tratamiento normativo.

d) Ordenación del suelo no urbanizable.

e) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.

f) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

g) Las áreas de reparto y la determinación de sus aprovechamientos tipo correspondientes.

h) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general, indicando los usos dominantes, las posibles tipologías, las densidades máximas, y el coeficiente de máxima edificabilidad.

i) Delimitación de una red primaria o estructural de dotaciones públicas, grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 1.2. Clasificación del suelo.

El plan clasifica el suelo del término municipal en las siguientes categorías:

—Urbano (SU).
—Urbanizable (SUZ).
—No urbanizable (SNU).

Artículo 1.3. División en zonas.

1. A los efectos del presente plan se denomina zona de ordenación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentra sujeto a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

2. Se han delimitado las siguientes zonas de ordenación urbanística:

a) En suelo urbano:

a1. Uso global residencial.

—NUH: Núcleo Histórico.
—ACA: Ampliación de Casco.
—EDA: Edificación Abierta.
—AIS: Viviendas Aisladas.
—ADO-1: Viviendas Adosadas 1.

a2. Uso global Industrial.

—IBA: Industrial Bloque Adosado.

a3. Uso global terciario.

—TBE: Terciario Bloque Exento.

b) En suelo urbanizable:

Uso global residencial.

—ADO-2: Viviendas Adosadas 2.
—SUZR-2:

c) En suelo no urbanizable:

—SNUPG: Suelo no urbanizable de protección genérica.
—SNUPI: Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y servicios.
—SNUPA: Suelo no urbanizable de protección agrícola.
—SNUPFP: Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística.
—SNUPH: Suelo no urbanizable de protección de zonas húmedas.
—SNUPC: Suelo no urbanizable de protección de cauces.
—SNUPAR: Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

3. La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

Artículo 1.4. Red primaria de dotaciones públicas.

Está compuesta por los elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias.

Artículo 1.5. Facultades del derecho de propiedad.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento en arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este plan no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos por la ley.

3. Las ordenaciones que impusieran limitaciones o vinculaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo, que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

Artículo 1.6. Aprovechamiento objetivo.

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el plan en un terreno dado.

Artículo 1.7. Aprovechamiento subjetivo.

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno.

Artículo 1.8. Aprovechamiento tipo.

Es la edificabilidad unitaria que el plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

Artículo 1.9. Excedente de aprovechamiento.

1. Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

2. Corresponderán a la Administración los excedentes de aprovechamiento permitidos por el planeamiento en una parcela o solar respecto al que es susceptible de apropiación por los particulares.

3. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Para ello deberán ceder terrenos equivalentes, libres de cargas, o bien abonar su valor en metálico, de forma que los ingresos públicos por este concepto queden afectos al patrimonio municipal de suelo.

Capítulo II. Del suelo no urbanizable.

Artículo 1.10. Definición.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditativos en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que el plan considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Artículo 1.11. Remisión a la normativa general.

En todo lo no previsto en estas normas, para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, en la Ley 2/1997, de 13 de junio, de Modificación de la Ley del Suelo No Urbanizable, y en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

Artículo 1.12. Disposiciones comunes a todas las zonas.

El suelo no urbanizable tiene como destino específico su conservación y explotación con actividades que no sean contrarias al sentido específico de su clasificación. Asimismo es el soporte de las infraestructuras de carácter municipal y supramunicipal que, por tener una gran trascendencia en el desarrollo económico y social, imponen determinadas limitaciones en su entorno derivadas de su propia normativa sectorial.

Capítulo III. Del suelo urbanizable.

Artículo 1.13. Definición.

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este plan general por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de actuaciones integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación.

2. Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada el suelo urbanizable quedará sujeto al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 1.14. Formas de ordenar el suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se ordena con un grado de definición variable según la prioridad de su desarrollo urbanístico.

2. Se ordenan de forma pormenorizada aquellos terrenos inmediatos al suelo urbano cuyo desarrollo se considera preciso para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, no siendo exigible la redacción de planes parciales.

3. En los demás supuestos el plan delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente plan parcial.

Artículo 1.15. Programación del suelo urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas.

Artículo 1.16. Areas de reparto en suelo urbanizable.

1. Para el conjunto del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada se delimita un área de reparto, AR-2, constituida por el sector SUZR-2 completo.

2. En el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada, SUZR-1, se define una única unidad de ejecución, UE-1 que, a su vez, constituye su propia área de reparto (AR-1).

3. Cada sector de suelo urbanizable constituye un área de ordenanza, cuyo tratamiento normativo se recoge en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente.

Artículo 1.17. Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

2. Los valores concretos de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable correspondientes a las distintas áreas de reparto son los siguientes:

—Aprovechamiento tipo AR-1: 0,600 m²/m².
—Aprovechamiento tipo AR-2: 0,600 m²/m².

3. Para cada sector se define un uso y tipología edificatoria característicos, así como el régimen de otros usos compatibles e incompatibles. Los planes parciales establecerán las ponderaciones relativas para los usos y tipologías pormenorizadas resultantes de las subzonificaciones o áreas de ordenanza que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 1.18. Usos globales de los suelos urbanizables.

1. Se definen como usos globales o dominantes, de acuerdo con el título II de estas normas, aquellos que sirven para definir el destino global de un sector, de manera que en función de este uso se ponderen los restantes y se impidan los no deseables. Los planes parciales tendrán en cuenta esos usos dominantes a la hora de establecer la regulación pormenorizada.

2. En ningún caso podrá resultar mayor cantidad de viviendas que las máximas señaladas para cada área.

Artículo 1.19. Tipologías características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen reflejadas en los planos y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí, y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 1.20. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 1.21. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable.

El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbanizable es el 90 por ciento del aprove-

chamiento tipo del área de reparto correspondiente, conforme a lo dispuesto en la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 1.22. Condiciones de urbanización.

Los planes parciales que desarrollen los sectores en suelo urbanizable deberán contemplar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

a) Viario: en zonas residenciales deberá tener un ancho mínimo de 10 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 6 metros en las de tránsito peatonal. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,5 metros. Se colocarán alcorques al menos cada 7 metros en calles con aceras de ancho mayor o igual que 3 metros. En zonas industriales deberá tener un ancho mínimo de 15 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 6 metros en las de tránsito peatonal. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,5 metros.

b) Alumbrado público: será el necesario para asegurar una intensidad de iluminación mínima de 15 lux. Las farolas tendrán las mismas características que las de las zonas próximas.

c) Saneamiento: se asegurará la conexión a la red de saneamiento existente o, ante la imposibilidad de ello, se asegurará la construcción de los sistemas de depuración y vertido necesarios.

d) Abastecimiento de agua: se asegurará el suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para desarrollar las diferentes actividades según los usos e intensidades permitidos. Se proyectará una red mallada de abastecimiento de agua potable.

e) Suministro de energía eléctrica: se asegurará la conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con la potencia suficiente para desarrollar las distintas actividades según los usos e intensidades permitidos. La conexión y acometida cumplirán la normativa sectorial de aplicación.

Capítulo IV. Del suelo urbano y sus distintas zonas.

Artículo 1.23. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el plan general, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante actuaciones aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 1.24. Zonas en suelo urbano.

El suelo urbano se divide en siete zonas (NUH, ACA, EDA, AIS, ADO-1, IBA, y TBE) a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el título VIII de estas normas urbanísticas.

Artículo 1.25. Areas de reparto en suelo urbano.

1. Integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el plan.

2. Cuando la urbanización a que se refiere el número anterior fuera común a varias parcelas se podrán incluir todas ellas en el área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3. No existe suelo dotacional público en suelo urbano no comprendido en los números anteriores que esté pendiente de obtención.

Artículo 1.26. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Artículo 1.27. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo mediante la puesta en práctica de alguna de las siguientes alternativas:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios si la calificación urbanística de éstos lo permite.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva de aprovechamiento para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno.

Artículo 1.28. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno coincide con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, conforme a lo dispuesto en la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 1.29. La red de dotaciones públicas.

Independientemente de la zona a la que pertenezcan se incluyen en suelo urbano elementos de las redes estructural y local de dotaciones públicas, que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, y que se dividen en los siguientes grupos:

— Red viaria.
— Equipamientos.
— Zonas verdes y espacios libres.

Capítulo V. De los elementos de la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 1.30. Definición.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos:

a) Red primaria viaria (PRV).

b) Red primaria de equipamientos que, a su vez, puede ser:

— Infraestructura-servicio urbano (PID).
— Asistencial (PTD).
— Educativo-cultural (PED).
— Administrativo-institucional (PAD).
— Religioso (PRG).
— Deportivo-recreativo (PRD).

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres (PJL).

Artículo 1.31. De la red primaria viaria.

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

Artículo 1.32. De la red primaria de equipamientos.

1. Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Infraestructura-servicio urbano (PID). Comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios tales como:

— Central de producción y distribución de energía eléctrica de origen nuclear (PID1).
— Central de producción y distribución de energía eléctrica de origen hidroeléctrico (PID2).
— Tendidos de alta tensión y subestaciones de media tensión (PID3).
— Captación, depósito y transporte de agua (PID4).
— Colectores y plantas depuradoras de aguas residuales (PID5).
— Cementerio (PID6).
— Parque de bomberos (PID7).
— Vertedero de residuos sólidos urbanos (PID8).

b) Asistencial (PTD). Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, guarderías infantiles, hogares de jubilados y similares.

c) Educativo-cultural (PED). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de enseñanza primaria, enseñanza secundaria obligatoria, bachillerato, formación profesional, enseñanza universitaria y cualquier otro que tenga por objeto la enseñanza de cualquier materia. También incluye las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población, y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

Los parámetros urbanísticos que rigen para las parcelas escolares no deben estar en contradicción con los establecidos por la administración, respetando las siguientes limitaciones:

—Coeficiente de edificabilidad: 1 m²t/m²s.
—Coeficiente de ocupación de parcela: 50 %.
—Distancias a lindes de fachadas: sin limitación alguna.
—Número máximo de plantas: III.
—Altura máxima de cornisa: 14 m.
—Forma de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.
—Número de plazas de aparcamiento igual al número de unidades docentes.

d) Administrativo-institucional (PAD). Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Incluye sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

e) Religioso (PRG). Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

f) Deportivo-recreativo (PRD). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

2. Los usos que figuran en este plan tienen la categoría de indicativos o preferentes, por lo cual podrán ser en cualquier momento intercambiables en función de posibles demandas sociales.

3. Los edificios públicos en suelos consolidados se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará, como criterio orientativo de referencia, la normativa que rija para el área de ordenanza en que se encuentren.

Artículo 1.33. De la red primaria de zonas verdes y espacios libres.

1. Los jardines municipales deberán ajustarse a la topografía del terreno.

2. Podrán construirse instalaciones y edificaciones de una planta para servicio de los jardines (mantenimiento, recreo, etc.), con una ocupación máxima, en cada uno de ellos, del 4 por ciento de la superficie total del mismo.

Artículo 1.34. Aplicación subsidiaria.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo en relación con la regulación normativa de los elementos integrantes de la red primaria de dotaciones públicas serán de aplicación, asimismo, a aquellos elementos que, por tener un carácter más local o estar al servicio de una zona concreta, constituyen la red secundaria dotacional del plan que se representa con la letra «S» delante de las siglas que identifican a cada elemento.

Título II. Del concepto y clasificación de usos.

Capítulo único.—Definiciones.

Artículo 2.1. Alcance y desarrollo.

Las presentes normas regulan la asignación de usos de forma global o pormenorizada, según la clase de suelo de que se trate, con expresión, en ambos casos, de su nivel de intensidad.

Artículo 2.2. De la clasificación de los usos.

1. A efectos de lo establecido en las presentes normas y en las que se dicten en el planeamiento derivado, se establecen las distintas clases de usos adoptados, precisándose su alcance en los artículos siguientes. Esta clasificación se hace en virtud de sus características funcionales, de la tipología arquitectónica que implica su establecimiento, y de los efectos secundarios que pueden reportar al entorno urbano, con el objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas que prevé el plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas especiales de usos y actividades complementarias.

2. Dependiendo de su adecuación a un área de ordenanza los usos se clasifican de la manera siguiente:

a) Global o dominante: es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

b) Permitido o compatible: el que en la regulación de las zonas o subzonas no está expresamente prohibido y, en su caso, no se incluye en alguno de los supuestos de incompatibilidad con el uso dominante.

c) Prohibido o incompatible: el que en una zona o situación determinada está prohibido por el presente plan o por el planeamiento derivado que lo desarrolle.

3. Dependiendo del usuario los usos pueden clasificarse en:

a) Públicos: los desarrollados por la administración pública, aun cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.

b) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

c) Colectivos: los que los particulares realizan sobre sus bienes de forma que el acceso del público en general está limitado por algún condicionante especifico, sea éste el abono de una entrada, el pago de cuotas, o contraprestación análoga.

Artículo 2.3. Usos globales.

Los usos globales se diferencian en las tres categorías siguientes, con sus correspondientes subcategorías:

a) Residencial.

a.1. Residencial unitario (Ru).
a.2. Residencial múltiple (Rm).

b) Terciario.

b.1. Comercial (TCO).
b.2. Oficinas (TOF).
b.3. Recreativo (TRE).
b.4. Hotelero (THO).
b.5. Residencias colectivas (TRC).
b.6. Aparcamientos (PAR).

c) Industrial y almacenamiento.

c.1. Talleres compatibles con viviendas (IND-1).
c.2. Industrial en zona no residencial (IND-2).
c.3. Almacenamiento compatible con vivienda (ALM-1).
c.4. Almacenamiento en zona no residencial (ALM-2).

Título III. Desarrollo del plan e instrumentos de planeamiento.

Capítulo I. La actividad urbanística.

Sección 1.ª Disposiciones comunes.

Artículo 3.1. Ejecución del planeamiento.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante actuaciones aisladas o integradas.

Artículo 3.2. Definición de solar.

Son solares las parcelas que, estando legalmente divididas o conformadas, se ajustan a las alineaciones y rasantes reflejadas en este plan y cumplen los siguientes requisitos:

a) Será de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se obtendrá la distancia D entre las mismas y las alineaciones de calle, de acuerdo con las siguientes reglas:

a.1. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el plan sobre la parcela. Esta distancia podrá ser menor en los supuestos citados en los siguientes apartados.

a.2. Si el ancho de calle fuese menor que el doble de la dimensión de la altura de cornisa máxima, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia resultase menor que 12 metros, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado siguiente.

a.3. La distancia D no podrá ser, en ningún caso, inferior a 12 metros, excepto cuando la calle sea de ancho menor. En este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones de calle consideradas para determinar el ancho de la misma, abarcando toda su superficie.

a.4. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral.

b) Cuentan con encintado de acera en todo el perímetro de la parcela, y pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

c) Cuentan con acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario a través de vía de ancho mínimo de 6 metros de calzada.

d) Cuentan con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos.

e) Cuentan con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

Artículo 3.3. Actuaciones integradas.

Se considera actuación integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Artículo 3.4. Actuaciones aisladas.

1. Son las que tienen por objeto una sola parcela y suponen su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar, conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2. Se podrá completar mediante actuaciones aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3. También se ejecutará el plan mediante actuaciones aisladas en los solares que no precisen de obra de urbanización, salvo que ésta haya devenido obsoleta o inadecuada para el fin al que han de servir.

Artículo 3.5. Gestión de las actuaciones.

1. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta es financiada con fondos públicos y gestionada por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Sección 2.ª Ejecución del plan en suelo urbanizable

Artículo 3.6. Requisitos básicos.

1. La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas que abarcará una o varias unidades de ejecución completas.

2. La aprobación del programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el plan parcial de la primera fase.

Artículo 3.7. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

3. Todo el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada se incluye en unidades de ejecución. Asimismo, los planes parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada incluirán en una o varias unidades de ejecución todo el ámbito de los sectores.

Artículo 3.8. Requerimiento de cédula de urbanización.

1. La cédula de urbanización es el documento que fija, respecto a cada actuación integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de actuación integrada que contenga las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de la unidad de ejecución a la que se refiere.

b) Avance de la ordenación de los terrenos.

c) Requisitos para la conexión de la actuación con las infraestructuras existentes o proyectadas.

2. Los planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con cédula de urbanización relativa a cada una de las actuaciones integradas previstas en ellos.

Artículo 3.9. Reparcelación.

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.

b) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que le correspondan.

c) Retribuir al urbanizador por su labor.

d) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

3. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o, de oficio, por la administración actuante.

4. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Sección 3.ª Ejecución del plan en suelo urbano

Artículo 3.10. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración los excesos de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el plan.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Artículo 3.11. Programas en suelo urbano.

1. En suelo urbano se pueden formular programas para el desarrollo de actuaciones aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización, o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular programas referidos a actuaciones integradas incluidas en unidades de ejecución delimitadas con posterioridad a este plan.

2. En las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

Artículo 3.12. Actuaciones en suelo urbano.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 73.2 de la LRAU.

b) Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretende edificar.

Sección 4.ª Adquisición de los excedentes de aprovechamiento.

Artículo 3.13. Definición.

Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica de gestión urbanística por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Este proceso se puede llevar a cabo a través de las transferencias de aprovechamiento, así como de sus compensaciones monetarias sustitutivas.

Artículo 3.14. Supuestos en que procede la adquisición de excedentes.

La adquisición de excedentes de aprovechamiento procede en los siguientes supuestos:

a) En las actuaciones sobre parcela o solar vacante.

b) En los terrenos ya edificados cuando se proceda a sustituir la edificación existente, incluyendo en este supuesto la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

c) Cuando se proceda a la ampliación de un edificio se adquirirá el exceso sobre el aprovechamiento subjetivo imputable a la ampliación.

Artículo 3.15. Transferencias de aprovechamiento.

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido, y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

Artículo 3.16. Compensaciones económicas sustitutivas.

Se considera de interés público local poder facilitar el proceso de adquisición de excedentes de aprovechamiento con el fin de agilizar el trámite de concesión de licencias, por lo que en todas las áreas de reparto en suelo urbano será posible transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares.

Capítulo II. Desarrollo del plan general.

Artículo 3.17. Instrumentos de ordenación.

El presente plan general se desarrollará a través de la formulación de planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, y estudios de detalle, con las finalidades indicadas en el artículo 12 de la LRAU.

Artículo 3.18. Contenido.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alteración de sus parámetros globales y respeten las finalidades establecidas en este capítulo.

Artículo 3.19. Características de los planes parciales.

1. Los planes parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario, y los usos y edificabilidades previstos.

2. También pueden formularse planes parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el plan trata de forma pormenorizada.

Artículo 3.20. Particularidades de los planes especiales de mejora.

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas podrán redactarse planes especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones en cuanto a la reserva de suelo, y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.

Artículo 3.21. Particularidades de los planes de reforma interior.

1. En suelo urbano, los planes de reforma interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito, y concretar el régimen de usos aplicable, siempre que no contradiga al dominante del área de ordenanza correspondiente.

2. Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 23.1 de la LRAU en relación con el artículo 22.1 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación imposibilite la adopción de tales exigencias.

Artículo 3.22. De la redacción de los programas.

La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente plan se realizará mediante la formulación de los correspondientes programas con los fines y contenido establecidos en el artículo 29 de la LRAU.

Artículo 3.23. Formulación de estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle se someterán a lo establecido en el artículo 26 de la LRAU y tendrán por objeto reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes. Podrán, asimismo, reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento ni las alturas máximas previstas en las zonas de ordenación. En cualesquiera de los casos señalados en el número 3 de este artículo podrán ser objeto de modificación los siguientes parámetros:

— Parcela mínima.
— Frente mínimo de fachada.
— Ocupación máxima.
— Retranqueos.
— Condiciones de disposición en la parcela.

2. El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle.

3. En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se podrán formular estudios de detalle en las Zonas de Edificación Abierta (EDA), Viviendas Aisladas (AIS), Viviendas Adosadas (ADO-1 y ADO-2), Industrial Bloque Adosado (IBA) y Terciario Bloque Exento (TBE). En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se podrán formular estudios de detalle en todos los sectores, con los condicionantes que establezcan los correspondientes planes parciales.

Título IV. El suelo no urbanizable.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 4.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que en este plan no se clasifican como suelo urbano o urbanizable y se regulará por lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, en la Ley 2/1997, de 13 de junio, de Modificación de la Ley del Suelo No Urbanizable, así como en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

Artículo 4.2. Régimen del suelo no urbanizable.

1. La clasificación y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vincula los terrenos a los correspondientes destinos y usos, y define la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número siguiente, integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable de especial protección las facultades y deberes regulados en el artículo 6 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

3. En atención a la tendencia histórica de ocupación del territorio y con el fin de dar cabida a cierto tipo de instalaciones y actividades que sólo pueden implantarse en suelo no urbanizable, el régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección genérica se asimila al establecido en el artículo 5 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, permitiéndose, con las limitaciones establecidas en estas normas urbanísticas, los usos, actividades y aprovechamientos autorizados en la citada ley para el suelo no urbanizable común.

Artículo 4.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. Según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de modificación de la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural, no podrán realizarse ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la Ley Estatal 19/1995, de 4 de julio –o disposición que la substituya–, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de actuación integrada o declaración de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios necesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5.a) 1.º de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

Artículo 4.4. Equipamientos existentes en suelo no urbanizable.

Todos los equipamientos existentes en suelo no urbanizable pertenecen a la red primaria de dotaciones de carácter supramunicipal. La delimitación de cada uno de ellos viene grafiada en el plano ordenación estructural. Red primaria. Estos equipamientos son los siguientes:

1. Central nuclear:

Su actividad está regulada por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Ordenación del Sector Eléctrico.

2. Central hidroeléctrica:

Su actividad está regulada por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Ordenación del Sector Eléctrico.

3. Balneario de Hervideros:

La regulación de su actividad y su ordenación estará sujeta al plan director de mejora, elaborado por el Ministerio de Fomento, que establece la regulación detallada del ámbito en cuestión.

Artículo 4.5. Actuaciones en zonas LIC.

Los usos permitidos en suelo no urbanizable como consecuencia de la delimitación de Lugares de Interés Comunitario de la Comunidad Valenciana, independientemente de su calificación, no podrán afectar a la presencia en la zona de hábitats o especies considerados prioritarios en la misma.

La concesión de licencia en las zonas LIC requiere con carácter previo y vinculante el informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Medio Ambiente

Capítulo II. El suelo no urbanizable de protección genérica.

Artículo 4.6. Ambito.

La extensión y límites del suelo no urbanizable de protección genérica vienen reflejados en el plano de Ordenación estructural. Calificación del suelo.

Artículo 4.7. Obras, instalaciones y servicios públicos.

Pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en este capítulo o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica.

Artículo 4.8. Actuaciones sujetas a autorización previa.

Los usos permitidos en suelo no urbanizable de protección genérica que requieran autorización previa se atendrán a las siguientes condiciones:

a) Los almacenes vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Parcela mínima: 10.000 m².
— Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2 %.
— Número máximo de plantas: 1.
— Altura máxima de cornisa: 7 m.
— Separación mínima a linderos: 5 m.
— Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.
— No obstante, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de dichas limitaciones.

b) Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

— Tener resuelto el acceso viario y comunicación.
— Parcela mínima: 10.000 m².
— Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,04 m²t/m².
— Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2 %.
— Número máximo de plantas: II.
— Altura máxima de cornisa: 7 m.
— Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 5 m.
— Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.
— El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 metros.

c) Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica, y las casetas con una superficie máxima de 6 metros cuadrados para albergar los elementos propios de las redes de riego, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán directamente mediante licencia municipal. Las casetas de la red de riego guardarán una distancia mínima a camino de 3 metros.

d) Se puede simultanear el uso de vivienda con el de almacén destinado a explotación agrícola, ganadera o forestal sobre parcela mínima de 1 hectárea, siempre que el conjunto de las edificaciones no rebase los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos para la vivienda familiar.

Artículo 4.9. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario.

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, se autorizarán los usos comprendidos en el artículo 8.2 de la citada ley, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

— Parcela mínima: 10.000 m².
— Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,40 m²t/m²s.
— Coeficiente máximo de ocupación en planta: 40 %.
— Número máximo de plantas: II.
— Altura máxima de cornisa: 7 m.
— Separación mínima a lindes: 5 m.
— Se deberá garantizar la depuración de los vertidos.

No obstante, se autoriza un máximo de 3 plantas con una altura máxima de cornisa de 12 metros para las actividades incluidas en el apartado B del número 2 del artículo 19 de la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable (actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios) así como para las destinadas a hostelería.

2. En la realización de actuaciones integrales previstas en el artículo 20 de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, se podrá someter a la aprobación del Gobierno Valenciano una regulación propia basada en las necesidades específicas de la actuación, debiendo, en cualquier caso, ser asumido por el adjudicatario un régimen de obligaciones y cesiones equivalente, como mínimo, al legalmente establecido para el suelo urbanizable.

Artículo 4.10. Construcciones existentes.

Se permitirán operaciones de rehabilitación y conservación de las construcciones existentes en suelo no urbanizable de protección genérica con el fin de mantener las tipologías existentes.

Artículo 4.11. Definición de núcleo urbano.

Se considera que hay posibilidad de formación de núcleo urbano cuando en un círculo de 250 metros de diámetro con centro en la edificación a construir se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que existan cinco o más viviendas incluida aquélla.

b) Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.

c) Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

Capítulo III. Los otros suelos no urbanizables de especial protección.

Artículo 4.12. Ambito y zonificación.

1. Constituyen los otros suelos no urbanizables de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

a) Suelo no urbanizable de protección de las infraestructuras y servicios (SNUPI).

b) Suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).

c) Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística (SNUPFP).

d) Suelo no urbanizable de protección de zonas húmedas (SNUPH).

e) Suelo no urbanizable de protección de cauces (SNUPC).

f) Suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPAR).

Artículo 4.13. Condiciones de aplicación.

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla.

3. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de infraestructuras que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un estudio de impacto ambiental para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

Artículo 4.14. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y servicios (SNUPI).

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1. Carreteras.

1.a. Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

1.b. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras o en la Ley 6/1991, de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, según se afecte a la Red de Interés General del Estado o a la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana respectivamente. Para el primer supuesto se establecen las siguientes zonas, cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la explanación:

	Dom. público	Servidumbre	Afección
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m
Resto de carreteras	3 m	8 m	50 m

1.c. La línea límite de la edificación se situará a 50 metros de la línea exterior de la calzada en el caso de autopistas, autovías o vías rápidas, y a 25 metros en el resto de carreteras. En el caso de variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones la línea límite de la edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

1.d. En las actuaciones que afecten a la red básica o local de la Comunidad Valenciana se establecen las zonas de dominio público, protección y reserva con las siguientes dimensiones, medidas desde la arista exterior de la calzada:

	Dom. público	Protección
Autopistas 8 m	50 m	
Autovías	5 m	50 m
Vías rápidas y red básica	5 m	25 m
Resto de carreteras	3 m	18 m

1.e. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

2. Red de caminos municipales.

2.a. Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

2.b. En tanto no se redacte una ordenanza de caminos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.1, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumpla las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima a eje de camino: 3,50 m.

b) Distancia mínima a linde de camino: 0,50 m.

La línea de edificación se situará a un mínimo de cinco metros de la de vallado.

2.c. Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado, debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

3. Vías pecuarias.

3.a. Son bienes de dominio público no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

3.b. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

3.c. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

3.d. Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Número 1. Vereda del Reino: 20,89 m

Número. Vereda de Requena: 20,89 m

Número. Vereda de la Muela: 20,89 m

Número. Vereda de Alcola: 20,89 m

4. Red básica de servicios.

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones públicas, tales como líneas de alta tensión y estaciones transformadoras, pozos, depósitos, colectores, etc., cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan vienen definidos por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 4.15. Suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de Ordenación Estructural. Calificación del suelo, e incluye los terrenos que por su importancia económica y natural deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades agrícolas.

2. En este suelo se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, salvo explotaciones ganaderas ya existentes antes de la aprobación de este plan general, y con las condiciones establecidas en la disposición transitoria segunda (D.T.2.ª) de las presentes normas.

3. Se permiten los invernaderos vinculados a la explotación, según lo dispuesto en el apartado c) del artículo 4.7 de estas normas.

Artículo 4.16. Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística (SNUPFP).

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de ordenación estructural. Calificación del suelo, e incluye los terrenos que por su importancia paisajística o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

2. En este suelo se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni actividades extractivas. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

3. Este suelo no podrá ser roturado ni dedicado a usos no forestales. Los usos forestales compatibles con la protección establecida podrán ser:

—La regeneración de la cubierta vegetal y la restauración hidrológico forestal.
—La mejora y conservación de las masas forestales existentes.
—El acondicionamiento y mejora de las infraestructuras forestales de prevención de incendios.
—El aprovechamiento de los recursos forestales (maderas, leñas, pastos, frutos, setas, apícolas, etc.).
—Las actividades y los usos recreativos.
—La conservación y mejora de los recursos cinegéticos.

4. Las construcciones de refugios, casetas de guarda forestal, etc., en zona forestal no podrán levantarse en lugares que requieran nuevo trazado de viales de acceso y, en cualquier caso, el arreglo de caminos existentes no se realizará con asfalto en anchuras mayores de 3 metros.

5. Parte de la zona de protección forestal tendrá restricciones en el uso como consecuencia de su inclusión en la delimitación de lugares de interés comunitario o en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. Los usos permitidos no podrán afectar a la presencia en la zona de hábitats o especies considerados prioritarios en la misma. La concesión de licencia en las zonas LIC y húmedas requiere con carácter previo y vinculante el informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Medio Ambiente.

Artículo 4.17. Suelo no urbanizable de protección de zonas húmedas (SNUPH).

1. Incluye los suelos afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su inclusión en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. Los usos permitidos no podrán afectar a la presencia en la zona de hábitats o especies considerados prioritarios en la misma.

2. La concesión de licencia en las zonas húmedas incluidas en este tipo de suelo requiere, con carácter previo y vinculante, el informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Medio Ambiente.

Artículo 4.18. Suelo no urbanizable de protección de cauces (SNUPC).

1. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general, todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros, así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros organismos públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

4. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.

Artículo 4.19. Suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPAR).

1. Se refleja en los planos de ordenación estructural mediante círculos centrados en las áreas con yacimientos arqueológicos. Comprende los yacimientos incluidos en los inventarios de la Generalitat Valenciana y los recogidos en el planeamiento anterior. Asimismo se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

2. Los suelos sobre los que se encuentren los yacimientos actualmente inventariados están sujetos a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre ellos debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

3. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos, y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

Título V. Ordenanzas generales de la edificación.

Capítulo I. Conceptos básicos.

Sección 1.ª Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Artículo 5.1. Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 5.2. Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m).

Artículo 5.3. Manzana.

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

Artículo 5.4. Patio de manzana.

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 5.5. Línea de rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 5.6. Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).

Sección 2.ª Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Artículo 5.7. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 5.8. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares. Las parcelas que, aun no reuniendo las condiciones fijadas en las ordenanzas particulares de zona, estén delimitadas por edificaciones que no queden fuera de ordenación se considerarán edificables.

Artículo 5.9. Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 5.10. Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 5.11. Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 5.12. Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

Artículo 5.13. Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Artículo 5.14. Angulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Sección 3.ª Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 5.15. Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 5.16. Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 5.17. Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

Artículo 5.18. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 5.19. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

Artículo 5.20. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m).

Sección 4.ª Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Artículo 5.21. Superficie ocupada.

1. Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

2. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 5.22. Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

Artículo 5.23. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 5.24. Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

2. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 5.25. Superficie construida total.

1. Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

2. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros). Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 5.26. Superficie útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

Artículo 5.27. Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m³).

Artículo 5.28. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 5.29. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).

Artículo 5.30. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Sección 5.ª Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

Artículo 5.31. Altura reguladora.

1. Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se mide de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Cuando el edificio recae a una sola vía:

Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

b) Si los edificios dan frente a más de una vía, formando esquina o chaflán:

b.1. El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

b.2. Sin perjuicio de que la documentación gráfica del planeamiento pueda precisar de modo inequívoco la línea de cambio de altura, si el número de plantas asignado a cada calle fuera distinto, el mayor de ellos alcanzará a los viales adyacentes hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con máximo de 20 metros.

b.3. El cambio de altura implicará un retranqueo de la edificación más alta no menor que 4 metros medidos a partir de la alineación de la calle a la que corresponde un menor número de plantas.

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina o chaflán.

c.1. El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

c.2. Si la altura reguladora correspondiente a cada uno de los viales fuera distinta, o entre los puntos medios de cada fachada existiese un desnivel mayor de 1,50 metros, la altura reguladora correspondiente a cada una de las calles tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea bisectriz de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera.

d) En el caso de edificaciones cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se medirá a partir del baricentro de la planta baja de la edificación.

Artículo 5.32. Construcciones por encima de la altura reguladora.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de zona, por encima de la altura reguladora se permitirán los siguientes elementos:

a) La construcción de una planta de ático en solares de un mismo propietario en los que, recayendo a dos calles, existe una diferencia de cota entre sus rasantes superior a la altura de cornisa correspondiente a la calle más baja. La planta ático tendrá un retranqueo de 3 metros respecto a la alineación exterior de la parcela.

b) Barandillas y antepechos de las terrazas con la altura adecuada para guardar las condiciones de seguridad. Igualmente los elementos ornamentales de remate del edificio.

c) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1,40 metros por encima de la cara inferior del forjado de techo del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente igual a 1/3 y cuya cumbrera esté situada como máximo 3,50 metros por encima de la altura reguladora.

d) Casetones de ascensor, cajas de escaleras para el acceso a las terrazas, siempre que su ocupación en planta no exceda de los 20 metros cuadrados por cada núcleo de acceso.

e) Chimeneas, depósitos, conductos de ventilación, antenas de televisión, pararrayos, tendederos y aparatos e instalaciones de aire acondicionado, siempre que estos últimos no sean visibles desde la vía pública.

2. Quedan prohibidas las pérgolas o elementos fijos que puedan ser susceptibles de ser cerrados o acristalados posteriormente.

Artículo 5.33. Altura total.

1. Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

2. Si en las ordenanzas particulares de zona no se establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo 5.31 de estas normas. Se expresa en metros (m).

Artículo 5.34. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja y el ático si existe– constituye el parámetro denominado número de plantas. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 5.31 de estas normas, de forma que en cada uno de los tramos en que se divide la fachada no se rebase el número máximo de plantas.

Artículo 5.35. Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 5.36. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera–, se encuentra comprendida entre un plano horizontal que contiene la rasante de la acera y otro situado un metro por encima de ella.

Artículo 5.37. Planta piso.

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

Artículo 5.38. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta, de acuerdo con la definición volumétrica del artículo 5.32.1.b) de estas normas. A este espacio también se le llama buhardilla. Unicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente se autoricen en las ordenanzas particulares de zona, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en ellas se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 5.24 de estas normas.

Artículo 5.39. Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La superficie de la entreplanta no podrá superar el 60 por ciento de la superficie de la planta baja a la que esté vinculada.

Artículo 5.40. Sótano.

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

2. En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo no sobresalga por encima del plano que contiene la rasante natural del terreno (este plano será horizontal y se tomará en la intersección del perfil del terreno con la vertical desde el baricentro de la planta del edificio).

Artículo 5.41. Semisótano.

1. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Cuando supere dicha altura computará como planta a los efectos de la determinación de las mismas.

2. En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno (con el criterio del artículo 5.40) y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 5.42. Soportal.

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

Artículo 5.43. Pasaje.

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

Artículo 5.44. Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

Artículo 5.45. Altura libre de planta.

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

Artículo 5.46. Cuerpos volados.

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

Artículo 5.47. Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 5.48. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 5.49. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 5.50. Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Sección 6.ª Sistemas de ordenación.

Artículo 5.51. Sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Artículo 5.52. Clases.

Se distinguen dos clases de sistemas de ordenación: alineación de calle y edificación aislada.

Artículo 5.53. Ordenación por alineación de calle.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Artículo 5.54. Ordenación por edificación aislada.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Sección 7.ª Tipologías edificatorias.

Artículo 5.55. Tipologías edificatorias.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana y bloque) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo 5.56. Manzana compacta.

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 5.57. Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 5.58. Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Capítulo II. Disposiciones comunes.

Sección 1.ª Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 5.59. Aplicación.

Las condiciones establecidas en la presente sección, a excepción del artículo 5.62, no serán de aplicación a los edificios protegidos.

Artículo 5.60. Local.

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

Artículo 5.61. Pieza habitable.

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

2. Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones:

a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública.

b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas normas.

3. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones indicadas en el número anterior a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

4. En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en planta semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

Artículo 5.62. Prevención de las caídas.

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el artículo 2.17 de la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 5.63. Características de los patios de luces.

1. En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. En edificios de uso no residencial será de aplicación el artículo 2.12 de la Orden citada en el número anterior, considerando como criterio de dimensionamiento el que corresponde al tipo de patio 2 de los regulados en el citado artículo, con un diámetro mínimo de la circunferencia inscribible de 3 metros.

Artículo 5.64. Condiciones de ventilación e iluminación.

1. En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. En edificios de uso no residencial, las superficies de los huecos de iluminación y ventilación se regularán por lo dispuesto en los artículos 2.5 y 2.6, respectivamente, de la orden citada en el número anterior.

Sección 2.ª Protección del medio ambiente.

Artículo 5.65. Condiciones ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, 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 municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

Artículo 5.66. Compatibilidad de actividades.

1. En suelo urbano o urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.431/1961, de 30 de noviembre).

2. Unicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como «bajo índice» según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.

Artículo 5.67. Ruidos.

1. Se entiende por nivel medio ambiental de ruido el nivel máximo en dBA que se mantiene constante o varía más o menos 3 decibelios en mediciones efectuadas con intervalos de 5 o 10 minutos a lo largo de una hora.

2. La repercusión máxima en ruidos en el exterior del recinto donde se ejerce la actividad, queda fijada en 5 dBA sobre el nivel medio ambiente de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, y encontrándose en pleno funcionamiento todos los elementos de la instalación. La medición se efectuará en el lugar en que el valor sea más elevado.

3. En tanto no se redacte una ordenanza municipal específica, el nivel sonoro máximo de emisión al exterior se ajustará a lo siguientes valores:

—En zona residencial:

De 8 a 22 horas ..... 35 dB.

De 22 a 8 horas ..... 30 dB.

—En zona industrial:

De 8 a 22 horas ..... 50 dB.

De 22 a 8 horas ..... 40 dB.

Artículo 5.68. Vibraciones.

1. El funcionamiento de cualquier actividad no deberá dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.

2. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el entorno de la actividad o en el perímetro del local o parcela.

Artículo 5.69. Vertido de aguas residuales.

1. Se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores.

2. No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:

a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: grava, arenas, escorias, basuras, residuos de mataderos, y otros cuerpos sólidos.

b) Materiales inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ella.

c) Aceites, grasas, y en general cualquier líquido que no sea aguas residuales. Si son arrastrados por éstas, serán separados previamente al vertido.

3. Si las aguas residuales reúnen alguna de las materias indicadas en el número anterior habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red general.

Artículo 5.70. Vertidos ambientales.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriore 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 el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes, o en el perímetro del local o parcela.

3. Las emisiones de gases, vapores, humos, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros, y cuya boca estará situada por lo menos 1,10 metros por encima de cualquier obstáculo distante menos de 6 metros.

Artículo 5.71. 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.

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

Artículo 5.72. Deslumbramiento.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento, directo o reflejado, debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 5.73. Protección de la estética urbana.

1. 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.

2. No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje –rural o urbano– o desfigure su perspectiva.

Artículo 5.74. Fachadas.

1. Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

2. En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.

b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.

Artículo 5.75. Tratamiento de medianeras.

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca el de las fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos en medianeras que puedan quedar vistas desde espacios públicos.

Artículo 5.76. Instalaciones en fachada.

1. Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá salir más de 40 centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

3. 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.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando ello no sea posible en función de insalvables dificultades técnicas, la solución de diseño que se adopte será la menos lesiva para la estética urbana.

Artículo 5.77. Limitaciones a la publicidad exterior.

1. Se prohíbe la fijación directa de carteleras publicitarias en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de los edificios.

2. Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada, debiendo adecuarse a los huecos existentes.

c) Se encuentren en la parte basamental del edificio, entendiendo ésta por aquella que integra la planta baja y en todo caso entresuelos que constituyan la parte horizontal representativa definida por la línea de los primeros voladizos.

d) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

Título VI. Usos específicos.

Capítulo I. Definiciones.

Artículo 6.1. Uso residencial.

1. Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial unitario (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

2. Las condiciones específicas de las viviendas se atendrán a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 6.2. Uso terciario.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes: comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

1. Comercial (TCO). Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Comercial compatible con vivienda (TCO-1): comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aun teniéndolo, están consideradas como de «bajo índice» según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial en zonas no residenciales (TCO-2): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

En cualesquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 metros cuadrados se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

2. Oficinas (TOF): se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, las de banca, bolsa, seguros, y las que, con carácter análogo, se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Locales de oficinas y despachos situados en edificios cuyo uso dominante es el de vivienda o el industrial (TOF-1).

b) Edificios con más del 50 por ciento de su superficie destinada a oficinas y despachos y el resto a otros usos (TOF-2).

3. Recreativo (TRE): corresponde a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 2/1991, de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Locales cuyo aforo no excede de 300 personas (TRE-1).

b) Locales con aforo entre 300 y 700 personas (TRE-2).

c) Locales cuyo aforo excede de 700 personas (TRE-3).

4. Hotelero (THO): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Establecimientos con menos de diez habitaciones o 400 metros cuadrados de superficie total edificada (THO-1).

b) Establecimientos que sobrepasan alguno de los límites establecidos en el apartado anterior (THO-2).

5. Residencias colectivas (TRC): es el uso que corresponde a los alojamientos comunitarios tales como conventos, colegios mayores, residencias –de ancianos, de matrimonios o juventud– u otros similares.

6. Aparcamientos (PAR): se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (PAR-1):

—Al aire libre (PAR-1a).

—En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (PAR-1b).

—En edificio de uso exclusivo (PAR-1c).

—Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público (PAR-1d).

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

La regulación detallada del uso aparcamiento se incluye en el capítulo II del presente título.

Artículo 6.3. Uso industrial.

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Talleres compatibles con viviendas (IND-1). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. El índice de potencia instalada no será mayor que 0,055 kilovatios por metro cuadrado con un máximo de 7,50 kilovatios (10 caballos de vapor), y la superficie construida total será menor que 200 metros cuadrados.

b) Uso industrial en zonas de uso dominante no residencial (IND-2). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres compatibles con vivienda.

c) Almacenamiento compatible con la vivienda (ALM-1). Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a 80 megacalorías por metro cuadrado y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

d) Almacenamiento en zonas no residenciales (ALM-2). Son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial, y/o que se desarrollan en locales con superficie de almacenamiento igual o mayor que 600 metros cuadrados.

Artículo 6.4. Usos no urbanos.

Comprende aquellos que son propios del medio rústico tanto como consecuencia de la explotación del medio natural como de su disfrute. Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Extractivo (NEX). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.

b) Agrícola (NAG). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

c) Ganadero (NGA). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

d) Forestal (NFO). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o como resultado de plantaciones especializadas.

e) Recreativo en el medio natural (NRE). Actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural. El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten cada caso.

f) Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario (NDO).

Artículo 6.5. Condiciones de permisividad de los usos.

1. La permisividad de los usos en distintas áreas requiere el cumplimiento de las condiciones generales y particulares que establecen estas normas, sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Las normas de desarrollo del plan podrán referirse al valor total que la magnitud de un uso pormenorizado puede alcanzar en las previsiones del planeamiento de desarrollo. Este valor total se fijará en números absolutos o en porcentaje, y referido a suelo o techo. Además, la normativa de dicho planeamiento podrá imponer todas o alguna de las siguientes limitaciones:

a) Carácter de uso, según pueda ser público o privado.

b) Tipo de espacio que se destina al uso, según sea al aire libre o en local cerrado.

c) Situación en la edificación, referida principalmente a los usos que mayores posibilidades tienen de interferir con otras actividades que coexistan en el mismo edificio o sean próximas a dichos usos.

d) Tamaño, volumen e intensidad.

e) Concentración de usos, de forma que se pueda impedir que en las áreas residenciales donde, en principio, existan usos individualmente compatibles, aparezcan efectos acumulativos por la aglomeración de varios de ellos. A tal efecto podrán señalarse distancias mínimas entre usos o cualquier otra fórmula que impida su acumulación.

Artículo 6.6. Distribución de servicios en el medio urbano.

1. Los usos que suponen la prestación de servicios públicos en medio urbano, entre los que se incluyen los edificios o locales de correos, telégrafos, teléfonos, los destinados a comisarías de policía, guardia civil o guardia urbana, juzgados y similares, podrán desarrollarse en cualquier zona urbana siempre que la edificación que comporten cumpla las ordenanzas particulares de la misma.

2. Los usos que se materializan en los elementos técnicos de las redes de servicios urbanos, entre las que se incluyen transformadores, depósitos, antenas de telecomunicación y similares, podrán localizarse en cualquier zona urbana siempre que se cumpla la legislación específica de la materia de que se trate, y se justifique que no puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Capítulo II. De la regulación del uso de aparcamiento.

Artículo 6.7. Condiciones básicas de los aparcamientos en los edificios de viviendas.

Para lo no regulado en estas normas, se estará a lo que, para las viviendas de protección oficial, dispone la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 6.8. Previsión de aparcamientos en los edificios.

1. Lo establecido en el presente artículo tiene carácter subsidiario respecto a otras disposiciones contenidas en las presentes normas y a lo establecido en la normativa específica de la Generalitat Valenciana en lo que le sea de aplicación.

2. Los edificios de nueva planta deberán proyectarse de modo que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma parcela o solar.

3. No obstante lo anterior, no se exigirá reserva alguna de aparcamiento dentro de los mismos edificios que se emplacen en parcelas o solares, cualquiera que sea su uso, que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Ancho de fachada inferior a 10 metros.

b) Diámetro de circunferencia inscrita inferior a 12 metros.

4. Cuando se trate de actuaciones de un mismo promotor que se lleven a cabo por fases o sobre parcelas diferentes se admitirá que la reserva correspondiente a una promoción se efectúe sobre otra ya existente siempre y cuando la distancia entre el acceso al zaguán del edificio a realizar y el del existente no supere los 200 metros medidos en el eje del viario que los una.

5. La reserva de aparcamiento exigible en función de los criterios de estas normas lo será para el potencial edificatorio máximo autorizado por el plan.

6. Lo dispuesto en estas normas sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación siempre y cuando el aumento signifique una disponibilidad de superficie construida superior al 25 por ciento de la existente.

7. Las exigencias establecidas en las presentes normas respecto a la previsión de aparcamiento en edificios de nueva planta tienen el carácter de mínimas para el supuesto que se redactase una ordenanza municipal de aparcamientos que, no obstante, podrá contemplar la sustitución total o parcial de las previsiones de espacios para aparcamientos en los edificios por la previsión de espacios contiguos de aparcamientos, cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, lo permitiera o lo exigiera.

Artículo 6.9. Reserva de aparcamiento para los usos residenciales.

1. Todo proyecto de edificación de nueva planta para uso residencial en suelo urbano llevará obligatoriamente aparejado una reserva de plazas de aparcamiento obligatorias. Estas podrán estar situadas o no dentro del mismo edificio en atención a las circunstancias y zonas de ordenanza que se contemplan en los artículos siguientes.

2. La reserva mínima obligatoria será de una plaza por vivienda. En cualquier caso, e independientemente, se exigirá una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de locales destinados a usos no residenciales.

3. En el caso de actuaciones sobre edificios protegidos y, en general, en las zonas de Núcleo Histórico y Ampliación de Casco no será exigible la reserva de aparcamiento.

Artículo 6.10. De la previsión de aparcamientos para usos no residenciales.

1. Cuando el edificio se destine a más de un uso el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

2. Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos que no se encuentren explícitamente citados en estas Normas, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas según criterios de analogía.

3. La reserva de plazas de aparcamiento para usos no residenciales se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Uso residencia colectiva (TRC) y terciario hotelero (THO): En los establecimientos hoteleros se estará a lo que disponga la normativa sectorial correspondiente. En los restantes casos, una plaza de aparcamiento por cada seis habitaciones dobles o fracción, o el equivalente de sencillas.

b) Uso terciario comercial (TCO) y terciario de oficinas (TOF): Se dispondrá una plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de este uso.

c) Uso industrial (IND): Se dispondrá una plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de este uso.

d) Uso educativo-cultural (ED) y asistencial (TD): Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie construida de este uso.

e) Uso deportivo-recreativo (RD): Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 10 personas de aforo del local o recinto siempre que el mismo sea superior o igual a 100 personas.

Artículo 6.11. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

1. Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en edificios independientes, en espacio libre de parcela y, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo vía pública o espacio libre público.

2. La superficie útil mínima de los garajes será de veinte metros cuadrados por plaza, incluida en ella la que corresponde a aceras

y pasillos de maniobras, pero no la destinada a otros usos tales como aseos, pequeños almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores u otros análogos. En garajes de viviendas unifamiliares la citada superficie podrá reducirse hasta catorce metros cuadrados.

3. La dimensión mínima de plaza será de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

4. Todos los garajes dispondrán de una meseta de acceso con pendiente inferior al 2 por ciento y fondo mínimo de 5 metros. En el caso de garajes correspondientes a viviendas unifamiliares, el fondo mínimo de la meseta será de 2,50 metros y su pendiente máxima del 6 por ciento. La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

a) En calles de anchura igual o superior a 12 metros el ancho mínimo será de 3 metros.

b) En calles de anchura inferior a 12 metros el ancho mínimo será de 4 metros.

c) El hueco de acceso mínimo para viviendas unifamiliares será de 2,70 metros, independientemente del ancho de la calle.

El número y disposición de accesos se realizará conforme a los criterios establecidos en la NBE-CPI-96.

5. El ancho mínimo de las calles de circulación será de 4,50 metros cuando por ellas se acceda a plazas en batería o se trate de calles bidireccionales, y de 3 metros en los restantes casos. El radio de giro mínimo de las calles será de 4,50 metros medidos en el eje.

6. La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros.

7. La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará a través de alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilación natural a través de un hueco de 1 metro cuadrado de superficie por cada 200 metros cuadrados de superficie de aparcamiento.

b) Ventilación mecánica que garantizará la renovación del aire viciado con un mínimo de 250 metros cúbicos por hora y plaza de aparcamiento.

Los huecos de ventilación natural situados en patio de manzana o espacio interior de parcela se separarán un mínimo de 5 metros de las alineaciones de los edificios destinados a viviendas.

8. En lo relativo a la protección contra incendios, así como en lo que hace referencia a los proyectos de actividad, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación vigente.

9. Todos los aparcamientos, salvo los vinculados a una vivienda unifamiliar, dispondrán de acceso peatonal independiente del de vehículos, si bien en locales de superficie construida inferior a 600 metros cuadrados la puerta de peatones podrá estar integrada en la de vehículos.

Capítulo III. Estacionamientos y aparcamientos en la vía pública.

Artículo 6.12. Vados para acceso a locales de aparcamiento.

Será obligatorio que el acceso a locales de aparcamiento esté centralizado de forma que el número de accesos sea el mínimo conforme a lo dispuesto en estas normas y en la NBE-CPI-96.

Artículo 6.13. De las previsiones de estacionamientos en la vía pública.

De acuerdo con las determinaciones del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, los planes parciales señalarán las plazas de aparcamiento en la vía pública que corresponda, en función de los usos específicos previstos.

TÍTULO VII. las zonas de ordenación

CAPÍTULO ÚNICO. FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

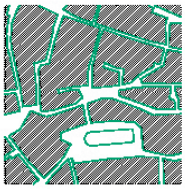
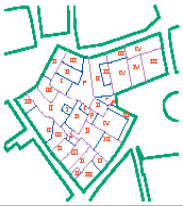
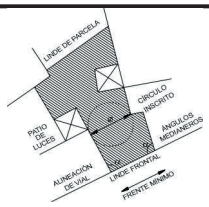
Zona de núcleo histórico (NUH)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm) Oficinas (TOF-1)	Comercial (TCO-2) Industrial (IND-2)
	Comercial (TCO-1) Recreativo (TRE-1)	Hoteles (THO-2)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC) Industrial (IND-1)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Almacén (ALM-2)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	60 m²	Retranqueo de la edificación	prohibido	
Frente mínimo de parcela	5 m	Separación huecos a linderos o medianeras	≥ 0,6 m	
Diámetro círculo inscrito mínimo	5 m			
Ángulos medianeros	≥ 60 º			
Agregaciones con frente >12 m	prohibidas			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA		
		Número máximo de plantas (según planos)	2	3
		Altura máxima reguladora	7 m	10 m
		Aumento altura por acuerdo compositivo con edificio protegido	15 %	
		Distancia cota de rasante a cara inf. forjado techo planta baja	3m ≤ h ≤ 4 m	
		Áticos, semisótanos y entreplantas	prohibidos	
		Vuelo máximo balcones en calles de ancho ≤ 4 m / ancho >4 m	0 m / 0,35 m	
		Longitud máxima fachada ocupada por voladizos	60 %	
		Distancia mínima de rasante a cara inferior de superficie volada	3,5 m	

OTRAS CONDICIONES
Condiciones funcionales: a) No se admitirán patios de luces o ventilación recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.
b) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤1/3).
Condiciones estéticas: a) Los edificios protegidos próximos servirán de referencia para la composición de las fachadas y huecos.
b) Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe o cerámica similar.
c) Se prohibe vitrificados y pétreos pulimentados en fachada (las reformas en plantas bajas se ajustarán a la composición de fachada).
d) Prohibido instalar marquesinas, toldos e instalaciones que sobresalgan del plano de fachada.
Condiciones de demolición: Salvo ruina, no se permitirá la demolición de edificios sin previa o simultánea licencia de construcción.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Zona de ampliación de casco (ACA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm) Oficinas (TOF-1)	Comercial (TCO-2) Industrial (IND-2)
	Comercial (TCO-1) Recreativo (TRE-1)	Hoteles (THO-2)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC) Industrial (IND-1)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Almacén (ALM-2)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	60 m²	Retranqueo de la edificación	prohibido	
Frente mínimo de parcela	5 m	Separación huecos a linderos o medianeras	≥ 0,6 m	
Diámetro círculo inscrito mínimo	5 m			
Ángulos medianeros	≥ 60 º			
Agregaciones con frente >12 m	prohibidas			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA		
		Número máximo de plantas (según planos)	2	3
		Altura máxima reguladora	7 m	10 m
		Aumento altura para acuerdo compositivo con edificio protegido	15 %	
		Distancia cota de rasante a cara inf. forjado techo planta baja	3m ≤ h ≤ 4 m	
		Áticos, semisótanos y entreplantas	prohibidos	
		Vuelo máx. balcones calles ancho ≤ 4 m / 4 < a ≤ 9 / > 9 m	0 /0,35 /0,6 m	
		Longitud máxima fachada ocupada por voladizos	60 %	
		Distancia mínima de rasante a cara inferior de superficie volada	3,5 m	

OTRAS CONDICIONES
Condiciones funcionales: a) No se admitirán patios de luces o ventilación recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.
b) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤1/3).
Condiciones estéticas: a) Los edificios protegidos próximos servirán de referencia para la composición de las fachadas y huecos.
b) Libertad de empleo de materiales en fachada, salvo vitrificados y pétreos pulimentados.
c) Prohibido instalar marquesinas, toldos e instalaciones que sobresalgan del plano de fachada.
Condiciones especiales: La parcela destinada a uso escolar cumplirá los parámetros urbanísticos indicados en el art. 1.31.c).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

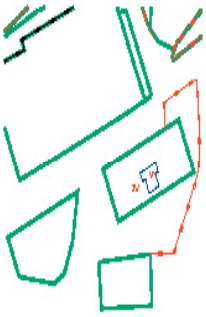
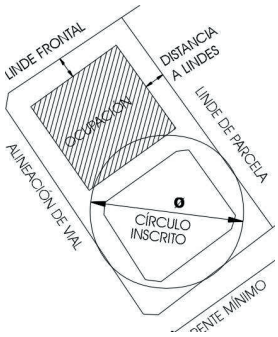
Zona de edificación abierta (EDA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple (Rm)	Comercial (TCO-1) Industrial (IND-1)	Residencial unitario (Ru)
	Hoteles (THO) Almacén (ALM-1)	Comercial (TCO-2)
	Residencia colectiva (TRC) Oficinas (TOF)	Recreativo (TRE-3)
	Recreativo (TRE-1 TRE-2)	Industrial (IND-2)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Almacén (ALM-2)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	400 m²	Retranqueo de la edificación	según mínimos
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima a linde frontal	0 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	20 m	Distancia mínima al resto de lindes	3,5 m
Ángulos medianeros	≥ 80 º	Separación mínima entre edificaciones	12 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	2,0 m²/m²	Número máximo de plantas	4
		Altura máxima reguladora	13,5 m
		Distancia cota de rasante a cara inf. forjado techo planta baja	3,5 m ≤ h ≤ 4,8 m
		Áticos	prohibidos
		Vuelo máximo (balcones y cuerpos cerrados o semicerrados)	0,6 m
		Longitud máxima fachada ocupada por voladizos	60 %
		Distancia mínima de rasante a cara inferior de superficie volada	3,5 m

OTRAS CONDICIONES
Condiciones funcionales: a) No se admitirán patios de luces o ventilación recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.
b) Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda si en la parcela se construyen menos de 10
unidades y una plaza adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas.
Condiciones estéticas: a) Las fachadas de plantas bajas estarán integradas en composición y materiales con el resto del edificio.
b) La altura de los elementos técnicos de instalaciones por encima de la altura máxima no superará un plano
inclinado a 45º respecto de la horizontal, que corte al de fachada en la línea definida por la cara inferior
del último forjado.
c) La composición de la fachada tomará como referencia las tipologías de la zona.
d) Prohibido instalar marquesinas, toldos e instalaciones que sobresalgan del plano de fachada.
Condiciones especiales: La parcela destinada a uso escolar cumplirá los parámetros urbanísticos indicados en el art. 1.31.c).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

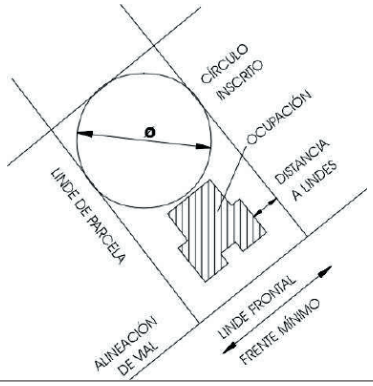
Zona de viviendas aisladas (AIS)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Comercial (TCO-1) Industrial (IND-1)	Residencial múltiple (Rm)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Comercial (TCO-2) Almacén (ALM-2)
	Residencia colectiva (TRC) Oficinas (TOF-1)	Hoteles (THO-2) Industrial (IND-2)
	Recreativo (TRE-1)	Oficinas (TOF-2)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	300 m²	Retranqueo de la edificación	obligatorio	
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima a linde frontal	4 m	
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m	
Ángulos medianeros	≥ 80 º	Separación mínima entre edificaciones	6 m	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	0,7 m²/m²	Número máximo de plantas (según planos)	2	3
Ocupación máxima	35 %	Altura máxima reguladora	7 m	10 m
		Áticos	prohibidos	
		Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta 1 m)	2,2 m	

OTRAS CONDICIONES
Condiciones funcionales: a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤1/3).
b) Las piscinas se permitirán a un metro de los lindes siempre que su altura no supere 0,6 m. último forjado
c) Las pistas de tenis se permitirán junto a lindes si tienen vallado diáfano que no obstaculice las vistas.
d) Quedan prohibidos los frontones.
e) Se reservará una plaza de aparcamiento en parcela por vivienda.
Condiciones estéticas: a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

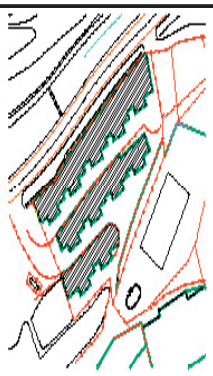
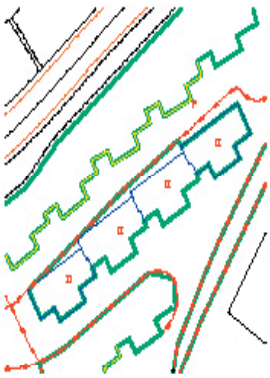
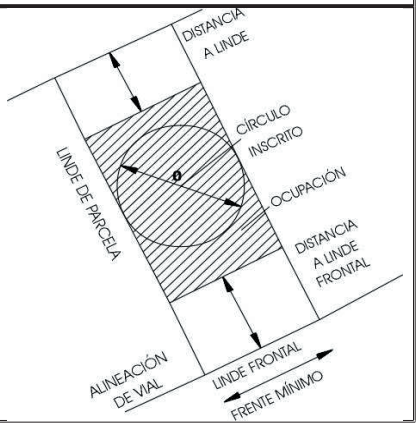
Zona de viviendas adosadas 1 (ADO-1)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO-1
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm)	Comercial (TCO-2) Almacén (ALM-2)
	Comercial (TCO-1)	Hoteles (THO) Industrial (IND)
	Oficinas (TOF-1)	Oficinas (TOF-2)
	Almacén (ALM-1)	Residencia colectiva (TRC)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b)	Recreativo (TRE)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-1d PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m^2	Retranqueo de la edificación	posible
Frente mínimo de parcela	7 m	Distancia mínima a linde frontal	0 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	7 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Ángulos medianeros	≥ 80 º	Separación mínima entre edificaciones	0 m
Agregaciones parcelarias	prohibidas		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1,5 m^2/m^2	Número máximo de plantas	2
Ocupación máxima	75 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	prohibidos
		Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta 1 m)	2,2 m

OTRAS CONDICIONES
Cambio de tipología: Se autorizan las separaciones a lindes de parcela siempre que se guarden las distancias mínimas reguladas
para la Zona de viviendas aisladas (AIS).
Condiciones funcionales: a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤1/3).
b) Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda si en la parcela se construyen menos de 10
unidades y una plaza adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas.
Condiciones estéticas: a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Zona de viviendas adosadas 2 (ADO-2)

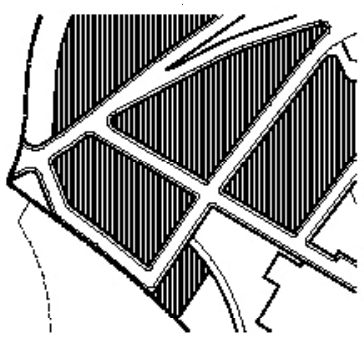
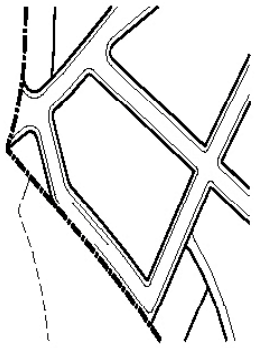
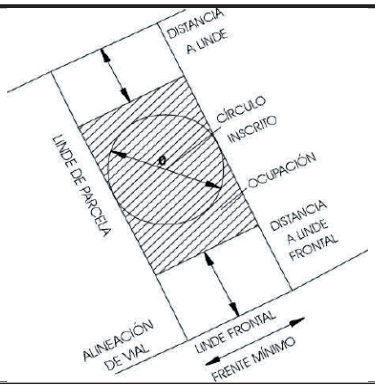
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO-2
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm)	Hoteles (THO)	Comercial (TCO-2)
	Comercial (TCO-1)	Oficinas (TOF-1)	Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC)	Almacén (ALM-1)	Recreativo (TRE-3)
	Recreativo (TRE-1 TRE-2)	Industrial (IND-1)	Almacén (ALM-2)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)		Industrial (IND-2)
	Dotacionales excepto ID (cementerio y CT permitidos)		Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	120 m²	Retranqueo de la edificación	posible mínimos
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima a linde frontal	0 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	6 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Ángulos medianeros	≥ 80 º	Separación mínima entre edificaciones	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1,2 m²/m²	Número máximo de plantas	3
Ocupación máxima	60 %	Altura máxima reguladora	10,5 m
		Áticos	prohibidos
		Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta 1 m)	2,2 m
		Nº máximo de unidades en cada agrupación de viviendas	10

OTRAS CONDICIONES
Cambio de tipología: Se autorizan las separaciones a lindes de parcela siempre que se guarden las distancias mínimas reguladas
para la Zona de viviendas aisladas (AIS).
Condiciones funcionales: a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤1/3).
b) Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.
Condiciones estéticas: a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

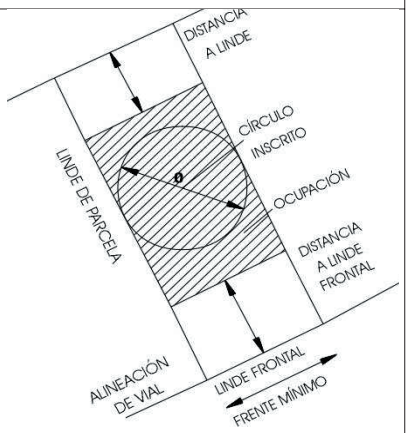
Zona de industrial bloque adosado (IBA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL BLOQUE ADOSADO		CÓDIGO: IBA
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL (IND)	Comercial (TCO)	Residencial (R) Recreativo (TRE)
	Oficinas (TOF-1)	Hoteles (THO)
	Almacén (ALM)	Oficinas (TOF-2)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1d PAR-1b PAR-2)	Residencia colectiva (TRC)
	Dotacionales excepto ID (salvo centros transformación)	Aparcamiento (PAR-1c)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m²	Retranqueo de la edificación	según mínimos
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Ángulos medianeros	≥ 80 º	Separación mínima entre edificaciones	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1 m²/m²	Número máximo de plantas	2
Ocupación máxima	75 %	Altura máxima reguladora	10 m
		Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta 1 m)	2,2 m

OTRAS CONDICIONES
Condiciones funcionales: Del 25 % de la parcela que queda libre, al menos la mitad se reservará en el frente de la parcela,
destinada para carga y descarga y aparcamientos y, en ningún caso, para almacenamiento, servicios o
actividades molestas.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

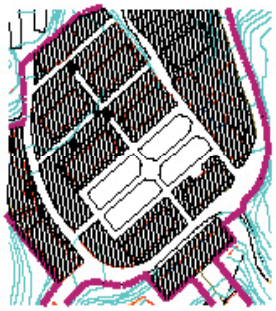
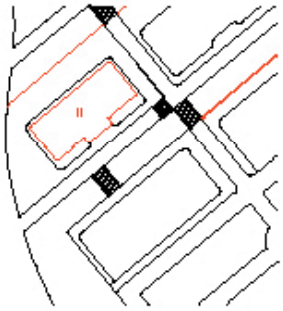
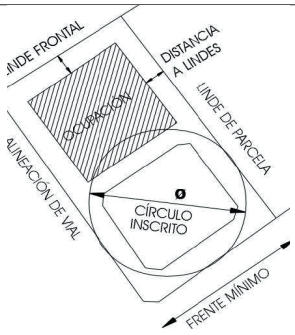
Zona de terciario bloque exento (TBE)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: TBE
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO: hotelero (THO-2)	Residencial unitario (Ru) Oficinas (TOF-2)	Residencial múltiple (Rm)
	Comercial (TCO-1) Recreativo (TRE-1 TRE-2)	Comercial (TCO-2) Industrial (IND)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Oficinas (TOF-1)
	Residencia colectiva (TRC)	Recreativo (TRE-3)
PAR-1c)	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1d PAR-2)	Almacén (ALM-2)
	Dotacionales excepto ID (salvo centros transformación)	Aparcamiento (PAR-1b PAR-1c)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	140 m²	Retranqueo de la edificación	obligatorio	
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima a linde frontal	0 m	
Diámetro círculo inscrito mínimo	9 m	Distancia mínima a linde trasero	4 m	
Ángulos medianeros	≥ 80 º	Distancia mínima al lindes laterales	0 m	
		Separación mínima entre edificaciones	4 m	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	1,1 m²/m²	Número máximo de plantas (según planos)	2	3
Ocupación máxima	55 %	Altura máxima reguladora	7 m	10 m
		Áticos y entreplantas	prohibidos	

OTRAS CONDICIONES
Condiciones funcionales: a) Los usos comerciales, recreativos, oficinas o almacenamiento autorizados se ubicarán en planta baja o
en edificios exclusivamente dedicados a estas actividades.
b) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta cuando este espacio esté dedicado al uso dominante
(pendiente ≤1/3).
Condiciones estéticas: Las condiciones estéticas de la edificación se encuentran reguladas en la ficha del Catálogo de Bienes
Protegidos correspondiente al *Poblado del Salto de Basta.*

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Disposiciones transitorias

D.T. 1.ª Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios de la lista siguiente ocupan actualmente suelo destinado a viales, por lo que se encuentran en situación de fuera de ordenación:

—Calle de la Estrella, núm. 2 (fachada C/ Requena)

—Calle Calvario, núm 1

—Calle Calvario, núm 7A

—Calle Colón, núm. 7

—Calle Sol, núm. 14 (fachada C/ Colón)

—Calle de la Luna, núm. 13 (fachada C/ de las Cruces)

—Calle de la Luna, núm. 15 (fachada C/ de las Cruces)

—Calle Valencia, núm. 2 (porche trasero)

—Barrio Maestros, núm. 7

—Edificios afectados por el retiro resultante del incremento de la anchura del vial en la calle General Prim.

2. La parcela situada en la carretera Almansa-Requena, núm. 40, se encuentra en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad del uso actual con el previsto en este plan.

3. Además de los casos especificados en los números anteriores, el régimen de fuera de ordenación será aplicable a los siguientes supuestos:

a) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas normas, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

b) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

4. En las construcciones fuera de ordenación:

a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas, y al que se destinó en su origen.

b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

5. En las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al plan, no estén declaradas fuera de ordenación, ni sean incluibles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

6. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

D.T. 2.ª Instalaciones agropecuarias.

1. Las instalaciones agropecuarias implantadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de reforma o ampliación, debiendo someterse en dicho caso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con trámite de autorización previa. Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite hasta el que será posible, en todo caso, la ampliación.

2. Se considera que no procede adoptar contra estas actividades medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se puedan adoptar medidas correctoras para la protección del medio ambiente o evitar molestias. En todo caso se entenderán implícitas para la tramitación del expediente de solicitud de autorización previa las obras o instalaciones que sean imprescindibles para adaptar el funcionamiento de la actividad a la legislación sectorial específica o a la normativa sobre medio ambiente.

3. Aquellas actividades o edificaciones que invadan las zonas de protección del dominio público hidráulico o estén ubicadas en zonas inundables no podrán acogerse a este régimen de excepción y se consideran a todos los efectos como fuera de ordenación.

D.T. 3.ª Vertidos industriales.

Todas aquellas industrias que se encuentren legalmente instaladas y en funcionamiento a la entrada en vigor de este plan disponen de un plazo de dos años a partir de dicha fecha para la ejecución, en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas con carácter general para el vertido de residuos líquidos, de una instalación depuradora propia.

D.T. 4.ª Reserva de aparcamiento.

1. Aquellos edificios anteriores al presente plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

2. Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.

b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio, o implicar reformas estructurales desproporcionadas con relación al valor económico de la edificación.

c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.

Disposiciones finales

A efectos de distinguir las disposiciones normativas de carácter estructural de las que corresponden a la ordenación pormenorizada se concretan las disposiciones siguientes:

D.F. 1.ª Normas urbanísticas de carácter estructural.

Tienen carácter estructural las disposiciones contenidas en los títulos Preliminar, I, II, III y IV, relativas al régimen general propio de cada una de las clases de suelo, usos globales, configuración de las zonas de ordenación urbanística, elementos de la red primaria de dotaciones, protección y servidumbres de los bienes de dominio público, y condiciones de urbanización. Igualmente, tendrán carácter estructural los usos globales contenidos en las fichas de zonas de ordenación, las disposiciones finales y la disposición derogatoria.

D.F. 2.ª Normas urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada.

Son propias de la ordenación pormenorizada las disposiciones contenidas en los títulos V, VI y VII, relativas a los usos específicos y tipologías, parámetros urbanísticos de las diferentes zonas de ordenación, además de la aplicación subsidiaria, a los elementos de la red secundaria de dotaciones, de las condiciones establecidas en el capítulo V del título I. Igualmente, serán propias de la ordenación pormenorizada las disposiciones transitorias.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cofrentes aprobadas en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de 19 de mayo de 1983.

Cofrentes, febrero de dos mil tres.—Por el equipo redactor, Juan Ribes Andreu.

11880