

Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient

ACORD de 27 de febrer de 2015, del Consell, pel qual s'aproven les normes urbanístiques transitòries d'urgència per al municipi de Castelló de la Plana. [2015/1822]

El Consell, en la reunió del dia 27 de febrer de 2015, va adoptar l'acord següent:

La Sentència del Tribunal Suprem de 9 de desembre de 2008 va anul·lar la Resolució d'1 de març de 2000, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, d'aprovació definitiva del Pla General del municipi de Castelló de la Plana, i va ordenar retrotraure el procediment perquè s'efectuara un nou tràmit d'informació pública. Realitzat eixe tràmit, el Pla General va tornar a aprovar-se definitivament per la Resolució de 28 de gener de 2010, del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. No obstant això, esta segona resolució va ser també declarada nul·la per la Interlocutòria de 10 de juliol de 2012, de la Secció Segona de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, com a conseqüència de la Sentència de 22 de novembre de 2011, del Tribunal Suprem.

Per mitjà del Decret 139/2012, de 21 de setembre, del Consell, es va establir el règim urbanístic transitòriament aplicable en el terme municipal de Castelló de la Plana, mentre culminara el procediment d'aprovació del Pla General en tràmit.

L'article 44.6 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, LOTUP), estableix que «per acord del Consell, a proposta o amb un informe previ del municipi i de l'òrgan ambiental i territorial, cal suspendre la vigència dels plans d'àmbit municipal i dictar normes transitòries d'urgència que els substituïsquen en situacions excepcionals». Al seu torn, l'article 66 de la LOTUP, en el seu apartat 3, contempla la possibilitat que, quan un municipi no tinga planejament general o este haja sigut anul·lat en la seua eficàcia, i per al període que s'estenga fins a l'aprovació del nou pla, es puguen «dictar normes transitòries d'urgència, per un termini determinat, conforme a l'article 44.6 d'esta llei».

De conformitat amb allò que s'ha establert en estos dos articles de la LOTUP, resulta possible que per acord del Consell es dicten unes normes urbanístiques transitòries d'urgència, aplicables en el municipi de Castelló de la Plana, mentre culmina el procediment d'aprovació del Pla General en tràmit.

L'anul·lació pel Tribunal Suprem, quasi deu anys després de la seua aprovació, del Pla General de l'any 2000, ha col·locat al municipi de Castelló de la Plana en una situació urbanística excepcional que permet al Consell exercitar la competència atribuïda en l'article 44.6 de la LOTUP.

El Pla General de 2000, amb totes les seues modificacions posteriors, ha sigut l'instrument de planejament que durant este llarg període ha configurat les grans decisions relatives al desenvolupament urbanístic de la ciutat de Castelló de la Plana. La transformació urbanística produïda durant este llarg període davall la vigència d'aquell pla resulta irreversible. Els canvis derivats de la canalització del riu Sec o del soterrament de la via fèrria, per exemple, que han alterat substancialment la imatge de la ciutat, s'han efectuat d'acord amb les determinacions d'aquell pla. Les grans rondes de circumval·lació de la ciutat s'han executat d'acord amb les previsions del pla. Els nombrosos desenvolupaments urbanístics, amb els seus edificis, carrers, equipaments i zones verdes ja executats, han tingut la cobertura legal del Pla General de 2000. Els ciutadans han acomodat els seus actes edificatoris i d'ús del sòl a les previsions d'eixe pla, confiats en la seua validesa.

Eixa ciutat consolidada queda, després de l'anul·lació del Pla General, sense norma urbanística que li done cobertura. No obstant això, eixes edificacions, amb els seus carrers i dotacions, creen una situació de fet que la norma no pot desconèixer. Resulta imprescindible identificar una mínima normativa que done certesa i seguretat quant al règim aplicable, a fi de no paralitzar totes les actuacions amb rellevància urbanística. Açò seria inacceptable, sobretot si se vol consolidar la recupe-

Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

ACUERDO de 27 de febrero de 2015, del Consell, por el que se aprueban las normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana. [2015/1822]

El Consell, en la reunió del día 27 de febrero de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2008 anuló la Resolución de 1 de marzo de 2000, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de aprobación definitiva del Plan General del municipio de Castellón de la Plana, y ordenó retrotraer el procedimiento para que se efectuara un nuevo trámite de información pública. Realizado ese trámite, el Plan General volvió a aprobarse definitivamente por Resolución de 28 de enero de 2010, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Sin embargo, esta segunda resolución fue también declarada nula por el Auto de 10 de julio de 2012, de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, como consecuencia de la Sentencia de 22 de noviembre de 2011, del Tribunal Supremo.

Mediante el Decreto 139/2012, de 21 de septiembre, del Consell, se estableció el régimen urbanístico transitoriamente aplicable en el término municipal de Castellón de la Plana, en tanto culminara el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite.

El artículo 44.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), establece que «por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales». A su vez, el artículo 66 de la LOTUP, en su apartado 3, contempla la posibilidad de que, cuando un municipio carezca de planeamiento general o este haya sido anulado en su eficacia, y para el período que se extienda hasta la aprobación del nuevo plan, se puedan «dictar normas transitorias de urgencia, por plazo determinado, conforme al artículo 44.6 de esta ley».

De conformidad con lo establecido en estos dos artículos de la LOTUP, resulta posible que por acuerdo del Consell se dicten unas normas urbanísticas transitorias de urgencia, aplicables en el municipio de Castellón de la Plana, mientras culmina el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite.

La anulación por el Tribunal Supremo, casi diez años después de su aprobación, del Plan General del año 2000, ha colocado al municipio de Castellón de la Plana en una situación urbanística excepcional que permite al Consell ejercitar la competencia atribuida en el artículo 44.6 de la LOTUP.

El Plan General de 2000, con todas sus modificaciones posteriores, ha sido el instrumento de planeamiento que durante este largo período ha configurado las grandes decisiones relativas al desarrollo urbanístico de la ciudad de Castellón de la Plana. La transformación urbanística producida durante este largo período bajo la vigencia de aquel plan resulta irreversible. Los cambios derivados del encauzamiento del río Seco o del soterramiento de la vía férrea, por ejemplo, que han alterado sustancialmente la imagen de la ciudad, se han efectuado conforme a las determinaciones de aquel plan. Las grandes rondas de circumvalación de la ciudad se han ejecutado conforme a las previsions del plan. Los numerosos desarrollos urbanísticos, con sus edificios, calles, equipamientos y zonas verdes ya ejecutados, han tenido la cobertura legal del Plan General de 2000. Los ciudadanos han acomodado sus actos edificatorios y de uso del suelo a las previsions de ese plan, confiados en su validez.

Esa ciudad consolidada queda, tras la anulación del Plan General, sin norma urbanística que le dé cobertura. Sin embargo, esas edificaciones, con sus calles y dotaciones, crean una situación de hecho que la norma no puede desconocer. Resulta imprescindible identificar una mínima normativa que dé certeza y seguridad en cuanto al régimen aplicable, con el fin de no paralizar todas las actuaciones con relevancia urbanística. Esto sería inacceptable, sobre todo si se quiere consolidar la

ració econòmica iniciada. Cap nova iniciativa seria possible ubicar, ni tan sols en la ciutat consolidada, si no es definix amb suficient precisió el règim urbanístic transitori aplicable.

La completa anul·lació d'un pla general, després d'haver-se aplicat durant molts anys, crea un buit normatiu que ens acosta a una situació d'*horror vacui* que cal evitar quan siga possible, per ser incompatible amb el principi constitucional de seguretat jurídica. Precisament, és per això pel que l'article 66.3 de la LOTUP preveu expressament que, per a eixe període transitori fins a l'aprovació del nou pla que substituïska a l'anul·lat, el Consell pugua aprovar una norma transitòria d'urgència conforme a l'article 44.6 de la pròpia llei.

En conseqüència, en virtut d'allò que s'ha exposat, de conformitat amb el que disposen els articles 44.6 i 66.3 de la LOTUP, vista la sol·licitud formulada pel Ple de l'Ajuntament de Castelló de la Plana el 26 de juny de 2014, a proposta de la consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, el Consell

ACORDA

Primer

Aprovar les normes urbanístiques transitòries d'urgència per al municipi de Castelló de la Plana, el text de les quals es publica com a annex d'este acord.

Els plans amb els àmbits territorials a què es referixen les normes estaran disponibles en la pàgina web de l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

Segon

Ordenar la publicació d'estes normes en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, moment en què es produirà la seua entrada en vigor.

València, 27 de febrer de 2015

El conseller secretari,
JOSÉ CÍSCAR BOLUFER

recuperación económica iniciada. Ninguna nueva iniciativa sería posible ubicar, ni siquiera en la ciudad consolidada, si no se define con suficiente precisión el régimen urbanístico transitorio aplicable.

La completa anulación de un plan general, tras haberse aplicado durante muchos años, crea un vacío normativo que nos aboca a una situación de *horror vacui* que hay que evitar en cuanto sea posible, por ser incompatible con el principio constitucional de seguridad jurídica. Precisamente, es por eso por lo que el artículo 66.3 de la LOTUP prevé expresamente que, para ese período transitorio hasta la aprobación del nuevo plan que sustituya al anulado, el Consell pueda aprobar una norma transitoria de urgencia conforme al artículo 44.6 de la propia ley.

En consecuencia, en virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44.6 y 66.3 de la LOTUP, vista la solicitud formulada por el Pleno del Ayuntamiento de Castellón de la Plana el 26 de junio de 2014, a propuesta de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, el Consell

ACUERDA

Primero

Aprobar las normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana, cuyo texto se publica como anexo a este acuerdo.

Los planos con los ámbitos territoriales a los que se refieren las normas estarán disponibles en la página web del Ayuntamiento de Castellón de la Plana.

Segundo

Ordenar la publicación de estas normas en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, momento en el que se producirá su entrada en vigor.

Valencia, 27 de febrero de 2015

El conseller secretario,
JOSÉ CÍSCAR BOLUFER

ANNEX

*NORMES URBANÍSTIQUES TRANSITÒRIES D'URGÈNCIA PER AL
MUNICIPI DE CASTELLÓ DE LA PLANA*

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

I. LA NECESSITAT D'APROVAR UNA NORMA URBANÍSTICA TRANSITÒRIA D'URGÈNCIA PER AL MUNICIPI DE CASTELLÓ DE LA PLANA

La sentència del Tribunal Suprem de 9 de desembre de 2008 va anul·lar la resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports d'1 de març de 2000, d'aprovació definitiva del Pla General del municipi de Castelló de la Plana, i va ordenar retrotraure el procediment perquè s'efectuara un nou tràmit d'informació al públic. Realitzat eixe tràmit, el Pla General va tornar a aprovar-se definitivament per resolució del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de 28 de gener de 2010. No obstant això, aquesta segona resolució va ser també declarada nul·la per la interlocutòria de la Secció Segona de la Sala Contenciosoadministrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 10 de juliol de 2012, això com a conseqüència de la sentència emesa pel Tribunal Suprem el 22 de novembre de 2011.

Per mitjà del Decret 139/2012, de 21 de setembre, publicat en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de setembre, es va establir el règim urbanístic transitoriament aplicable en el terme municipal de Castelló de la Plana, mentre culminara el procediment d'aprovació del Pla General en tràmit.

El règim urbanístic transitoriament aplicable al municipi de Castelló de la Plana que va establir el Decret 139/2012, de 21 de setembre, es remetia a la normativa prevista en l'anunci d'exposició al públic del Pla General acordada pel Ple de l'Ajuntament el 7 de setembre de 2012 i publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de Castelló* de 13 i 15 de setembre de 2012, això quant als àmbits de sòl urbà, sòl urbanitzable detallat i àmbits amb pla especial aprovat.

Amb posterioritat, a la vista de la complexa situació urbanística del municipi, l'Ajuntament de Castelló de la Plana, en sessió de 25 de juliol de 2013, va resoldre redactar un nou pla general des del principi. La tramitació es va iniciar amb la remissió del document d'inici del pla a l'òrgan ambiental. En relació amb eixe document d'inici, la Comissió d'Avaluació Ambiental de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient va emetre el 26 de juny de 2014 el document de referència previst en la legislació ambiental en eixe moment aplicable. D'acord amb el que estableix la disposició transitòria primera, apartat segon, de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (d'ara en avant LOTUP) eixe document de referència ha quedat assimilat a tots els efectes amb el document d'abast a què es referia la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació ambiental. El Pla General de Castelló de la Plana prosseguirà la seua tramitació de conformitat amb el que estableix la LOTUP i en la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

La sentència del Tribunal Suprem de 13 de desembre de 2013 ha confirmat la nul·litat de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 7 de setembre de 2012, que és el que va establir la normativa a què es remetia el Decret 139/2012, de 21 de setembre. Encara que aquesta sentència no ha afectat la vigència de l'esmentat Decret, per raons de seguretat jurídica, resulta necessari establir per al municipi de Castelló de la Plana un nou règim urbanístic transitori que no siga el resultat de la remissió a la normativa prevista en un acord municipal que ha sigut declarat nul.

L'article 44.6 de la LOTUP estableix que «per acord del Consell, a proposta o amb un informe previ del municipi i de l'òrgan ambiental i territorial, cal suspendre la vigència dels plans d'àmbit municipal i dictar normes transitòries d'urgència que els substituïsquen en situacions excepcionals». Al seu torn l'article 66 de la LOTUP, en el seu apartat tercer, contempla la possibilitat que, quan un municipi no tinga planejament general o aquest haja sigut anul·lat en la seua eficàcia, i en el període que s'estenga fins a l'aprovació del nou pla, es puguen «dictar normes transitòries d'urgència, per un termini determinat, conforme a l'article 44.6 d'aquesta llei».

De conformitat amb el que estableixen aquests dos articles de la LOTUP, resulta possible que per acord del Consell es dicten unes nor-

ANEXO

*NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA PARA
EL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA*

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. LA NECESIDAD DE APROBAR UNA NORMA URBANÍSTICA TRANSITORIA DE URGENCIA PARA EL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA

La sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2008 anuló la resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 1 de marzo de 2000, de aprobación definitiva del Plan General del municipio de Castellón de la Plana, y ordenó retrotraer el procedimiento para que se efectuara un nuevo trámite de información al público. Realizado ese trámite, el Plan General volvió a aprobarse definitivamente por resolución del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de enero de 2010. Sin embargo, esta segunda resolución fue también declarada nula por el auto de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 10 de julio de 2012, ello como consecuencia de la sentencia emitida por el Tribunal Supremo el 22 de noviembre de 2011.

Mediante el Decreto 139/2012, de 21 de septiembre, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de septiembre, se estableció el régimen urbanístico transitoriamente aplicable en el término municipal de Castellón de la Plana, en tanto culminara el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite.

El régimen urbanístico transitoriamente aplicable al municipio de Castellón de la Plana que estableció el Decreto 139/2012, de 21 de septiembre, se remitía a la normativa prevista en el anuncio de exposición al público del Plan General acordada por el Pleno del Ayuntamiento el 7 de septiembre de 2012 y publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Castellón* de 13 y 15 de septiembre de 2012, ello en lo relativo a los ámbitos de suelo urbano, suelo urbanizable pormenorizado y ámbitos con plan especial aprobado.

Con posterioridad, a la vista de la compleja situación urbanística del municipio, el Ayuntamiento de Castellón de la Plana, en sesión de 25 de julio de 2013, resolvió redactar un nuevo plan general desde el principio. La tramitación se inició con la remisión del documento de inicio del plan al órgano ambiental. En relación con ese documento de inicio, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente emitió el 26 de junio de 2014 el documento de referencia previsto en la legislación ambiental en ese momento aplicable. Conforme a lo establecido en la disposición transitòria primera, apartado segundo, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante LOTUP) ese documento de referencia ha quedado asimilado a todos los efectos con el documento de alcance a que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El Plan General de Castellón de la Plana proseguirá su tramitación de conformidad con lo establecido en la LOTUP y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 2013 ha confirmado la nulidad del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de septiembre de 2012, que es el que estableció la normativa a la que se remitía el Decreto 139/2012, de 21 de septiembre. Aunque esta sentencia no ha afectado a la vigencia del citado decreto, por razones de seguridad jurídica, resulta necesario establecer para el municipio de Castellón de la Plana un nuevo régimen urbanístico transitorio que no sea el resultado de la remisión a la normativa contemplada en un acuerdo municipal que ha sido declarado nulo.

El artículo 44.6 de la LOTUP establece que «por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales». A su vez, el artículo 66 de la LOTUP, en su apartado tercero, contempla la posibilidad de que, cuando un municipio carezca de planeamiento general o este haya sido anulado en su eficacia, y en el período que se extienda hasta la aprobación del nuevo plan, se puedan «dictar normas transitorias de urgencia, por plazo determinado, conforme al artículo 44.6 de esta ley».

De conformidad con lo establecido en estos dos artículos de la LOTUP resulta posible que por acuerdo del Consell se dicten unas nor-

mes urbanístiques transitòries d'urgència, aplicables en el municipi de Castelló de la Plana, mentre culmina el procediment d'aprovació del Pla General en tràmit.

L'anul·lació pel Tribunal Suprem del Pla General de l'any 2000, quasi deu anys després de la seua aprovació, ha col·locat el municipi de Castelló de la Plana en una situació urbanística excepcional que permet al Consell exercitar la competència atribuïda en l'article 44.6 de la LOTUP.

El Pla General de 2000, amb totes les seues modificacions posteriors, ha sigut l'instrument de planejament que durant aquest llarg període ha configurat les grans decisions relatives al desenvolupament urbanístic de la ciutat de Castelló de la Plana. La transformació urbanística produïda durant aquest llarg període sota la vigència d'aquell pla resulta irreversible. Els canvis derivats de la canalització del riu Sec o del soterrament de la via fèrria, per exemple, que han alterat substancialment la imatge de la ciutat, s'han efectuat d'acord amb les determinacions d'aquell pla. Les grans rondes de circumval·lació de la ciutat s'han executat d'acord amb les previsions del pla. Els nombrosos desenvolupaments urbanístics, amb els seus edificis, carrers, equipaments i zones verdes ja executats, han tingut la cobertura legal del Pla General de 2000. Els ciutadans han acomodat els seus actes edificatoris i d'ús del sòl a les previsions d'eixe pla, confiats en la seua validesa.

Eixa ciutat consolidada queda, després de l'anul·lació del Pla General, sense norma urbanística que li done cobertura. No obstant això, eixes edificacions, amb els seus carrers i dotacions, creen una situació de fet que la norma no pot desconèixer. Resulta imprescindible identificar una mínima normativa que done certesa i seguretat quant al règim aplicable, a fi de no paralitzar totes les actuacions amb rellevància urbanística. Açò seria inacceptable, sobretot si es vol consolidar la recuperació econòmica iniciada. Cap iniciativa nova seria possible ubicar, ni tan sols en la ciutat consolidada, si no es definix amb suficient precisió el règim urbanístic transitori aplicable.

La completa anul·lació d'un Pla General, després d'haver-se aplicat durant molts anys, crea un buit normatiu que ens acosta a una situació de *horror vacui* que cal evitar sempre que siga possible, per ser incompatible amb el principi constitucional de seguretat jurídica. Precisament és per això pel que l'article 66.3 de la LOTUP preveu expressament que, en eixe període transitori fins a l'aprovació del nou pla que substituïska a l'anul·lat, el Consell puga aprovar una norma transitòria d'urgència conforme a l'article 44.6 de la pròpia llei.

II. LA NORMA URBANÍSTICA TRANSITÒRIA D'URGÈNCIA QUE ES PROPOSA

El Ple de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, per acord de 26 de juny de 2014, ha proposat l'aprovació d'una determinada normativa transitòria. En relació amb eixa proposta, que es va elaborar abans de l'entrada en vigor de la LOTUP, es va emetre un informe per l'Advocacia General de Generalitat el 29 de juliol de 2014, en què es formulaven una sèrie d'objeccions.

El document amb les normes transitòries que ara s'aprova modifica la proposta inicialment efectuada per l'Ajuntament, a fi d'esmenar totes les qüestions a què es fa referència en l'esmentat informe de l'Advocacia.

El text de norma que s'acompanya a aquesta memòria justificativa és l'elaborat després del tràmit d'informació al públic de la primera versió, que es va efectuar per mitjà d'anunci publicat en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 21 d'octubre de 2014. S'han tingut també en compte les al·legacions presentades per la Conselleria competent en Educació i per l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

Les alteracions que s'han introduït en el text aprovat per l'Ajuntament de Castelló de la Plana el 26 de juny de 2014 són el resultat de l'aplicació dels criteris següents:

a) Adaptar el document a l'ara establert en la LOTUP. La versió que s'havia proposat s'havia preparat per a ser aprovada estant vigent encara la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana (LUV).

A aquestes normes transitòries d'urgència li és també aplicable la regla de l'article 66.2 de la LOTUP, per la qual cosa «limitaran el seu contingut als sectors i determinacions indispensables per a possibilitar un ordenat desenvolupament urbanístic a curt termini, i hauran de ser substituïts, tan ràpidament com siga possible, per un nou pla d'elaboració municipal».

mas urbanísticas transitorias de urgencia, aplicables en el municipio de Castellón de la Plana, mientras culmina el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite.

La anulación por el Tribunal Supremo, casi diez años después de su aprobación, del Plan General del año 2000 ha colocado al municipio de Castellón de la Plana en una situación urbanística excepcional que permite al Consell ejercitar la competencia atribuida en el artículo 44.6 de la LOTUP.

El Plan General de 2000, con todas sus modificaciones posteriores, ha sido el instrumento de planeamiento que durante este largo período ha configurado las grandes decisiones relativas al desarrollo urbanístico de la ciudad de Castellón de la Plana. La transformación urbanística producida durante este largo período bajo la vigencia de aquel plan resulta irreversible. Los cambios derivados del encauzamiento del río Seco o del soterramiento de la vía férrea, por ejemplo, que han alterado sustancialmente la imagen de la ciudad, se han efectuado conforme a las determinaciones de aquel plan. Las grandes rondas de circumvalación de la ciudad se han ejecutado conforme a las previsions del plan. Los numerosos desarrollos urbanísticos, con sus edificios, calles, equipamientos y zonas verdes ya ejecutados, han tenido la cobertura legal del Plan General de 2000. Los ciudadanos han acomodado sus actos edificatorios y de uso del suelo a las previsions de ese plan, confiados en su validez.

Esa ciudad consolidada queda, tras la anulación del Plan General, sin norma urbanística que le dé cobertura. Sin embargo, esas edificaciones, con sus calles y dotaciones, crea una situación de hecho que la norma no puede desconocer. Resulta imprescindible identificar una mínima normativa que dé certeza y seguridad en cuanto al régimen aplicable, con el fin de no paralizar todas las actuaciones con relevancia urbanística. Esto sería inacceptable, sobre todo si que quiere consolidar la recuperación económica iniciada. Ninguna nueva iniciativa sería posible ubicar, ni siquiera en la ciudad consolidada, si no se define con suficiente precisión el régimen urbanístico transitorio aplicable.

La completa anulación de un Plan General, tras haberse aplicado durante muchos años, crea un vacío normativo que nos aboca a una situación de *horror vacui* que hay que evitar en cuanto sea posible, por ser incompatible con el principio constitucional de seguridad jurídica. Precisamente es por eso por lo que el artículo 66.3 de la LOTUP prevé expresamente que, en ese período transitorio hasta la aprobación del nuevo plan que sustituya al anulado, el Consell pueda aprobar una norma transitoria de urgencia conforme al artículo 44.6 de la propia ley.

II. LA NORMA URBANÍSTICA TRANSITORIA DE URGENCIA QUE SE PROPONE

El Pleno del Ayuntamiento de Castellón de la Plana, por acuerdo de 26 de junio de 2014, ha propuesto la aprobación de una determinada normativa transitoria. En relación con esa propuesta, que se elaboró antes de la entrada en vigor de la LOTUP, se emitió un informe por la Abogacía General de Generalitat el 29 de julio de 2014, en el que se formulaban una serie de objeciones.

El documento con las normas transitorias que ahora se aprueba modifica la propuesta inicialmente efectuada por el Ayuntamiento, con el fin de subsanar todas las cuestiones a las que se hace referencia en el citado informe de la Abogacía.

El texto de norma que se acompaña a esta memoria justificativa es el elaborado después del trámite de información al público de la primera versión, que se efectuó mediante anuncio publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 21 de octubre de 2014. Se han tenido también en cuenta las alegaciones presentadas por la Conselleria competente en Educación y por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana.

Las alteraciones que se han introducido en el texto aprobado por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana el 26 de junio de 2014 son el resultado de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Adaptar el documento a lo ahora establecido en la LOTUP. La versión que se había propuesto se había preparado para ser aprobada estando vigente todavía la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV).

A estas normas transitorias de urgencia le es también aplicable la regla del artículo 66.2 de la LOTUP, por lo que «limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal».

b) Eliminar de la norma transitòria tot el que pugua considerar-se que és reproducció de textos legals en vigor.

c) Eliminar de la norma transitòria tot aquell contingut que podria aprovar-se a través d'una ordenança municipal.

En aquest sentit, hem de tindre en compte el que estableix l'article 35.3 de la LOTUP, que diu el següent:

«Les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguen definitòries de l'edificabilitat o la destinació del sòl. També poden regular, en termes compatibles amb el planejament, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble. Les ordenances hauran de ser conformes amb les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscabaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interés cultural o històric.»

d) Eliminar en el text de les ordenances particulars totes les referències que es feien a les figures de planejament de desenvolupament del Pla General de 2000 (estudis de detall, plans parcials, plans de reforma interior). Només s'usaran eixos noms com a denominació d'un àmbit territorial, però en l'ordenança s'evitarà parlar com si s'estiguera tornant a aprovar eixa figura de desenvolupament.

e) S'opta per efectuar una remissió a l'aplicació directa dels paràmetres urbanístics inclosos en el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, aprovat per l'Ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de 26 d'abril de 1999. Per això, s'eliminaran de la norma totes les definicions que ja es troben en eixe reglament.

Amb tots aquests canvis, prenent com a punt de partida la proposta municipal, s'ha elaborat un text redactat per la conselleria, d'acord amb la naturalesa de disposició autonòmica de la norma transitòria prevista en els articles 44.6 i 66.3 de la LOTUP.

III. JUSTIFICACIÓ DE LA NORMA TRANSITÒRIA

Les normes transitòries d'urgència pretenen exclusivament establir el mínim contingut normatiu necessari que permeta el normal exercici de les facultats urbanístiques en els sòls consolidats per l'edificació que, segons la legislació aplicable, tenen la consideració de sòl urbanitzat o urbà. Aquestes normes no equivalen a un pla general transitori. No estem davant d'un instrument de planejament que ordene el desenvolupament o creixement urbanístic del municipi, sinó que únicament s'establixen les mínimes normes que permeten a curt termini l'ordenació dels sòls consolidats. No es pretén establir un règim jurídic amb vocació de permanència, sinó només unes normes d'urgència que regulen les qüestions indispensables en un règim transitori. Per això, només s'inclou en la norma transitòria el que resulta imprescindible per a permetre un desenvolupament urbanístic temporal i a curt termini.

Les normes transitòries d'urgència s'articulen en dos títols.

– Títol I. Normes generals.

– Títol II. Normes particulars per a cada una de les zones de sòl consolidat.

El Títol I té sis capítols:

– Objecte, àmbit territorial i termini de vigència.

– Normes del sòl urbanitzat.

– Normes del sòl en procés d'urbanització.

– Normes del sòl no urbanitzable.

– Disposicions comunes.

– Condicions generals dels usos.

El títol II conté les que es denominen ordenances particulars de cada una de les zones del sòl consolidat.

Passem a justificar i explicar els aspectes més rellevants.

1. Objecte, àmbit territorial i termini de vigència.

L'article 1 de les normes estableix quin és l'objecte d'aquestes disposicions, que no és un altre que establir les normes urbanístiques transitòries d'urgència aplicables al municipi de Castelló de la Plana mentre culmine el procediment d'aprovació del seu nou Pla General.

Les normes s'apliquen exclusivament al terme municipal de Castelló de la Plana. L'article 2 efectua una matisació important. Existixen en el municipi de Castelló de la Plana una sèrie de plans especials la

b) Eliminar de la norma transitoria todo lo que pueda considerarse que es reproducción de textos legales en vigor.

c) Eliminar de la norma transitoria todo aquel contenido que podría aprobarse a través de una ordenanza municipal.

En este sentido, hemos de tener en cuenta lo establecido en el artículo 35.3 de la LOTUP, que dice lo siguiente:

«Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.»

d) Eliminar en el texto de las ordenanzas particulares todas las referencias que se hacían a las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General de 2000 (estudios de detalle, planes parciales, planes de reforma interior). Sólo se usarán esos nombres como denominación de un ámbito territorial, pero en la ordenanza se evitará el hablar como si se estuviera volviendo a aprobar esa figura de desarrollo.

e) Se opta por efectuar una remisión a la aplicación directa de los parámetros urbanísticos incluidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por la Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1999. Por ello se eliminarán de la norma todas las definiciones que ya se encuentran en ese reglamento.

Con todos estos cambios, tomando como punto de partida la propuesta municipal, se ha elaborado un texto redactado por la conselleria, conforme a la naturaleza de disposición autonómica de la norma transitoria prevista en los artículos 44.6 y 66.3 de la LOTUP.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMA TRANSITORIA

Las normas transitorias de urgencia pretenden exclusivamente establecer el mínimo contenido normativo necesario que permita el normal ejercicio de las facultades urbanísticas en los suelos consolidados por la edificación que, según la legislación aplicable, tienen la consideración de suelo urbanizado o urbano. Estas normas no equivalen a un plan general transitorio. No estamos ante un instrumento de planeamiento que ordene el desarrollo o crecimiento urbanístico del municipio, sino que únicamente se establecen las mínimas normas que permiten a corto plazo la ordenación de los suelos consolidados. No se pretende establecer un régimen jurídico con vocación de permanencia, sino solo unas normas de urgencia que regulen las cuestiones indispensables en un régimen transitorio. Por ello, solo se incluye en la norma transitoria lo que resulta imprescindible para permitir un desarrollo urbanístico temporal y a corto plazo.

Las normas transitorias de urgencia se articulan en dos títulos.

– Título I. Normas generales.

– Título II. Normas particulares para cada una de las zonas de suelo consolidado.

El Título I tiene seis capítulos:

– Objeto, ámbito territorial y plazo de vigencia.

– Normas del suelo urbanizado.

– Normas del suelo en proceso de urbanización.

– Normas del suelo no urbanizable.

– Disposiciones comunes.

– Condiciones generales de los usos.

El título II contiene las que se denominan ordenanzas particulares de cada una de las zonas del suelo consolidado.

Pasamos a justificar y explicar los aspectos más relevantes.

1. Objeto, ámbito territorial y plazo de vigencia.

El artículo 1 de las normas establece cual es el objeto de estas disposiciones, que no es otro que establecer las normas urbanísticas transitorias de urgencia aplicables al municipio de Castellón de la Plana en tanto culmine el procedimiento de aprobación de su nuevo Plan General.

Las normas se aplican exclusivamente al término municipal de Castellón de la Plana. El artículo 2 efectúa una matización importante. Existen en el municipio de Castellón de la Plana una serie de planes

vigència o validesa dels quals no ha quedat afectada per la nul·litat del Pla General de 2000, perquè no es tracta de plans derivats del Pla General, sinó de plans especials autònoms del mateix rang. En alguns casos es tracta inclús de plans especials aprovats abans del Pla General de 2000. En altres casos, es tracta de plans especials que tenen el seu propi fonament en previsions legals que habiliten la seua aprovació, al marge del Pla General. En eixos àmbits, com no podia ser d'una altra manera, s'aclarix que seguixen aplicant-se eixos Plans especials.

Quant a la vigència de les normes en el temps, aquestes estan subjectes en realitat a condició i a termini. En tot cas, la seua vigència conclou a l'entrada en vigor del Pla General en tramitació. Però, a més, l'article 66.3 de la LOTUP exigeix que la norma transitòria d'urgència s'aprove «per un termini determinat.» Tenint en compte l'estat de tramitació del Pla General de Castelló de la Plana (tramitació iniciada amb document d'impacte ambiental ja emés) i vistos els terminis previsibles de tramitació resultants del que disposa la LOTUP, s'ha considerat l'1 d'abril de 2017 com a data final de la seua vigència, en el cas que en eixe moment no s'haja aprovat encara el Pla General.

2. Les normes del sòl urbanitzat.

El principal objectiu d'aquestes normes és establir unes regles que permeten que la ciutat consolidada pugua continuar funcionant pel que fa als actes d'ús i edificació propis del sòl consolidat.

L'article 4 de les normes identifica els àmbits dels sòls que, per estar consolidats o urbanitzats, han de tindre el tractament propi del sòl urbà.

D'acord amb la proposta presentada per l'Ajuntament de Castelló de la Plana, s'han considerat que estan en aquesta situació els terrenys següents:

- aquells terrenys que, integrats en la malla urbana, reuneixen la condició de solar sense necessitat de realitzar cap obra d'urbanització general, i aquells que puguem adquirir aquesta condició per mitjà d'actuació aïllada.

- les unitats urbanes ubicades en zones aïllades del nucli principal, que estiguen constituïdes per, almenys dos illes o unitats equivalents, i que no requerisquen realitzar cap obra d'urbanització general per a dotar de la condició de solar a les parcel·les que la integren, sinó en tot cas xicotetes obres que puguem executar-se per mitjà d'actuació aïllada.

Aquests àmbits van a executar-se segons el règim característic de les actuacions aïllades, d'acord amb el que preveu el capítol I del títol III del llibre II de la LOTUP.

Les normes transitòries establixen en el seu títol II l'ordenança particular amb l'ordenació detallada que serà aplicable en cada una de les zones consolidades.

L'article 4 de les normes transitòries enumera els àmbits territorials que es troben en eixa situació. Els noms utilitzats són els que es corresponen amb les denominacions habituals usades des de fa temps per a identificar eixes zones. Per motius de seguretat jurídica i per facilitar l'aplicació de la norma, s'utilitzen eixes denominacions habituals. Açò no vol dir que la norma transitòria estiga delimitant, per exemple, unitats d'execució. No ho fa. Es tracta d'àmbits territorials que es denominen utilitzant noms que figuraven en el planejament anterior. Però amb això no es torna a aprovar el Pla General anul·lat. Simplement es tracta de posar nom a un àmbit territorial, i s'utilitza el nom que més fàcilment ho identifica.

En cada un d'eixos àmbits s'aplicarà l'ordenança particular que figura en el títol II.

Els àmbits inclosos són els que es corresponen estrictament a la ciutat consolidada.

El punt segon de l'article 4 conté una clàusula de tancament aplicable als terrenys que pogueren tindre la condició de solar d'acord amb el que preveu l'article 177.2 de la LOTUP i que estigueren fora dels àmbits territorials identificats en el punt primer. En aquest sentit, cal tindre en compte que segons l'article 28.3 de la LOTUP els solars, en tot cas, tenen la consideració de sòl urbà. La regla transitòria aplicable en aquest cas és la que, per a casos d'absència de Pla, es contenia en l'article 8.4 de la Llei Urbanística Valenciana.

Un bon nombre de les al·legacions efectuades pels particulars en el tràmit d'informació al públic del projecte han sol·licitat la inclusió en els àmbits de sòl urbanitzat de l'article 4.1 de determinats terrenys que en el Pla General de l'any 2000 s'inclouïen en unitats d'execució. Aques-

especials cuya vigencia o validez no ha quedado afectada por la nulidad del Plan General de 2000, ello por no tratarse de planes derivados del Plan General, sino de planes especiales autónomos del mismo rango. En algunos casos se trata incluso de planes especiales aprobados antes del Plan General de 2000. En otros casos, se trata de Planes Especiales que tienen su propio fundamento en previsiones legales que habilitan su aprobación, al margen del Plan General. En esos ámbitos, como no podía ser de otro modo, se aclara que siguen aplicándose esos Planes especiales.

En cuanto a la vigencia de las normas en el tiempo, estas están sujetas en realidad a condición y a plazo. En todo caso, su vigencia concluye a la entrada en vigor del Plan General en tramitación. Pero, además, el artículo 66.3 de la LOTUP exige que la norma transitoria de urgencia se apruebe «por plazo determinado». Teniendo en cuenta el estado de tramitación del Plan General de Castellón de la Plana (tramitación iniciada con documento de alcance ambiental ya emitido) y vistos los plazos previsibles de tramitación resultantes de lo dispuesto en la LOTUP, se ha considerado el 1 de abril de 2017 como fecha final de su vigencia, caso de que en ese momento no haya aprobado aún el Plan General.

2. Las normas del suelo urbanizado.

El principal objetivo de estas normas es establecer unas reglas que permitan que la ciudad consolidada pueda seguir funcionando en lo que respecta a los actos de uso y edificación propios del suelo consolidado.

El artículo 4 de las normas identifica los ámbitos de los suelos que, por estar consolidados o urbanizados, han de tener el tratamiento propio del suelo urbano.

Conforme a la propuesta presentada por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana, se han considerado que están en esta situación estos terrenos:

- aquellos terrenos que, integrados en la malla urbana, reúnen la condición de solar sin necesidad de realizar ninguna obra de urbanización general, y aquellos que puedan adquirir dicha condición mediante actuación aislada.

- las unidades urbanas ubicadas en zonas aisladas del núcleo principal, que estén constituidas por, al menos dos manzanas o unidades equivalentes, y que no requieran realizar ninguna obra de urbanización general para dotar de la condición de solar a las parcelas que la integran, sino en todo caso pequeñas obras que puedan ejecutarse mediante actuación aislada.

Estos ámbitos van a ejecutarse según el régimen característico de las actuaciones aisladas, conforme a lo previsto en el capítulo I del título III del libro II de la LOTUP.

Las normas transitorias establecen en su título II la ordenanza particular con la ordenación pormenorizada que va a ser aplicable en cada una de las zonas consolidadas.

El artículo 4 de las normas transitorias enumera los ámbitos territoriales que se encuentran en esa situación. Los nombres utilizados son los que se corresponden con las denominaciones habituales usadas desde hace tiempo para identificar esas zonas. Por motivos de seguridad jurídica y de facilitar la aplicación de la norma, se utilizan esas denominaciones habituales. Esto no quiere decir que las normas transitorias estén delimitando, por ejemplo, unidades de ejecución. No lo hace. Se trata de ámbitos territoriales que se denominan utilizando nombres que figuraban en el planeamiento anterior. Pero con ello no se vuelve a aprobar el Plan General anulado. Simplemente se trata de poner nombre a un ámbito territorial, y se utiliza el nombre que más fácilmente lo identifica.

En cada uno de esos ámbitos se aplicará la ordenanza particular que figura en el título II.

Los ámbitos incluidos son los que se corresponden estrictamente a la ciudad consolidada.

El punto segundo del artículo 4 contiene una cláusula de cierre aplicable a los terrenos que pudieran tener la condición de solar conforme a lo previsto en el artículo 177.2 de la LOTUP y que estuvieran fuera de los ámbitos territoriales identificados en el punto primero. En este sentido, hay que tener en cuenta que según el artículo 28.3 de la LOTUP los solares en todo caso tienen la consideración de suelo urbano. La regla transitoria aplicable en este caso es la que, para casos de ausencia de Plan, se contenía en el artículo 8.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

Un buen número de las alegaciones efectuadas por los particulares en el trámite de información al público del proyecto han solicitado la inclusión en los ámbitos de suelo urbanizado del artículo 4.1 de determinados terrenos que en el Plan General del año 2000 se incluían en unida-

tes al·legacions no han pogut ser tingudes en compte, perquè el criteri utilitzat a l'hora d'identificar els àmbits inclosos en l'article 4.1 és el de tractar-se de sòls consolidats. Ara bé, en l'aplicació d'aquestes normes transitòries d'urgència existirà la possibilitat de verificar en casos concrets si es complixen els requisits de la clàusula de tancament de l'article 4.2. D'altra banda, si en eixos àmbits a què s'han referit aquestes al·legacions existiren edificacions legalment erigides, aquestes quedaran emparades pel que disposa l'article 11 de les normes, que permet obres de reforma i de millora, i inclús canvis objectius de l'activitat, sempre que no es tracte de la completa reconstrucció de l'edifici.

3. La regulació del sòl en procés d'urbanització.

Com ja s'ha dit, aquestes normes urbanístiques transitòries d'urgència no són un pla urbanístic. Per això, ni poden classificar sòls urbanitzables, ni poden remetre's a plans de desenvolupament. Diverses de les al·legacions presentades en el tràmit d'informació al públic han sol·licitat que es mantinguen una sèrie de sectors del sòl urbanitzable previst en el Pla General de 2000. Una al·legació en concret (la del Col·legi d'Enginyers Industrials) arriba a sol·licitar expressament que es mantinguen tots els sectors de sòl urbanitzable previstos en el Pla de 2000. No obstant això, el que es demana excedeix del que pot fer-se en aquestes normes.

Les normes transitòries no desclassifiquen cap sòl urbanitzable. Ha sigut la declaració de nul·litat del Pla General de 2000, decretada pels tribunals, la que ha donat lloc a la desaparició de l'instrument legal en què es contenia la classificació d'eixos sòls. Aquestes normes no impedeixen que eixos àmbits queden classificats com a urbanitzables en el nou pla general. Però serà en el nou pla general en tramitació on haurà de decidir-se quins sòls es classifiquen com a urbanitzables.

El que sí que poden fer i fan aquestes normes és establir en els seus articles 5 i 6 unes regles mínimes aplicables al que s'ha denominat «sòls en procés d'urbanització». Aquestes regles són necessàries per a aclarir quina ordenança resultarà d'aplicació en el cas que, durant el termini de vigència de les normes, conclouen una sèrie de processos d'urbanització que es troben legalment en execució per no haver sigut afectats per l'anul·lació del Pla General.

La declaració pels tribunals de la nul·litat d'un pla general té conseqüències que poden afectar alguns instruments de gestió, a pesar de no tindre naturalesa reglamentària. No obstant això, ni eixes conseqüències són sempre automàtiques, ni afecten tots els programes d'actuació integrada que pogueren estar executant-se. En definitiva, existixen determinats programes d'actuació integrada en execució, vàlids, i en vigor, no afectats per la declaració de nul·litat del pla. Les normes transitòries no incidixen directament sobre la validesa i eficàcia d'aquests Programes en execució. L'única cosa que fan és contindre una regla necessària per a quan el procés d'urbanització conclouga: identificar l'ordenança particular que resultarà aplicable a aquests sòls, si arriben a convertir-se en sòl urbanitzat.

L'Ajuntament de Castelló de la Plana, en l'escrit d'al·legacions presentat, ha posat de manifest la necessitat d'incloure també les ordenances aplicables en el cas que es repreneja i conclouga la urbanització d'alguns programes en vigor, la validesa dels qual no ha quedat afectada ni per la sentència que va anul·lar el Pla General de 2000, ni per cap altra, respecte dels quals hi ha un acord de suspensió temporal adoptat d'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei autonòmica 1/2012, de 10 de maig. Es tracta, en concret, d'uns programes que comptaven ja amb la reparcel·lació aprovada, respecte dels quals seria possible que, durant el termini de vigència de les normes transitòries, es poguera reprendre l'execució. D'aquesta manera, s'han inclòs dos noves ordenances en els articles 97 i 98 de les normes.

Després de la informació al públic, s'ha millorat la redacció de l'article 5 de les normes, eliminant l'expressió «no suspès ni resolt», que era innecessària, perquè només si el programa no ha sigut resolt i no seguix suspès, serà possible que es conclouga el procés urbanitzador. Per tant, eixe incís era del tot innecessari.

Quant a l'article 6, en realitat aquest només estableix una regla per a facilitar el manteniment i canvis d'usos compatibles amb l'ordenança aplicable, en edificacions existents en aquests programes, encara no conclousos però amb reparcel·lació aprovada. En la redacció final de l'article 6 s'ha afegit l'incís «i implantació» per a millorar i aclarir el text, arreglant així l'al·legació de l'Ajuntament.

des de ejecució. Estas alegaciones no han podido ser tenidas en cuenta, pues el criterio utilizado a la hora de identificar los ámbitos incluidos en el artículo 4.1 es el de tratarse de suelos consolidados. Ahora bien, en la aplicación de estas normas transitorias de urgencia existirá la posibilidad de verificar en casos concretos si se cumplen los requisitos de la cláusula de cierre del artículo 4.2. Por otra parte, si en esos ámbitos a los que se han referido estas alegaciones existiesen edificaciones legalmente erigidas, estas van a quedar amparadas por lo dispuesto en el artículo 11 de las normas, que permite obras de reforma y de mejora, e incluso cambios objetivos de la actividad, siempre que no se trate de la completa reconstrucción del edificio.

3. La regulación del suelo en proceso de urbanización.

Como ya se ha dicho, estas normas urbanísticas transitorias de urgencia no son un plan urbanístico. Por ello, ni pueden clasificar suelos urbanizables, ni pueden remitirse a planes de desarrollo. Varias de las alegaciones presentadas en el trámite de información al público han solicitado que se mantengan una serie de sectores del suelo urbanizable previsto en el Plan General de 2000. Una alegación en concreto (la del Colegio de Ingenieros Industriales) llega a solicitar expresamente que se mantengan todos los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan de 2000. Sin embargo, lo que se pide excede de lo que puede hacerse en estas normas.

Las normas transitorias no desclasifican ningún suelo urbanizable. Ha sido la declaración de nulidad del Plan General de 2000, decretada por los tribunales, la que ha dado lugar a la desaparición del instrumento legal en el que se contenía la clasificación de esos suelos. Estas normas no impiden el que esos ámbitos queden clasificados como urbanizables en el nuevo plan general. Pero será en el nuevo plan general en tramitación en el que deberá decidirse qué suelos se clasifican como urbanizables.

Lo que sí pueden hacer y hacen estas normas es establecer en sus artículos 5 y 6 unas reglas mínimas aplicables a lo que se ha denominado «suelos en proceso de urbanización». Estas reglas son necesarias para aclarar qué ordenanza resultará de aplicación en el caso de que, durante el plazo de vigencia de las normas, concluyan una serie de procesos de urbanización que se encuentran legalmente en ejecución por no haber sido afectados por la anulación del Plan General.

La declaración por los tribunales de la nulidad de un plan general tiene consecuencias que pueden afectar a algunos instrumentos de gestión, pese a no tener estos naturalesa reglamentaria. Sin embargo, ni esas consecuencias son siempre automáticas, ni afectan a todos los programas de actuación integrada que pudieran estar ejecutándose. En definitiva, existen determinados programas de actuación integrada en ejecución, válidos, y en vigor, no afectados por la declaración de nulidad del plan. Las normas transitorias no inciden directamente sobre la validez y eficacia de estos Programas en ejecución. Lo único que hacen es contener una regla necesaria para cuando el proceso de urbanización concluya: identificar la ordenanza particular que va a resultar aplicable a estos suelos, si llegan a convertirse en suelo urbanizado.

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana, en el escrito de alegaciones presentado, ha puesto de manifiesto la necesidad de incluir también las ordenanzas aplicables para el caso de que se reanude y concluya la urbanización de algunos programas en vigor, cuya validez no ha quedado afectada ni por la sentencia que anuló el Plan General de 2000, ni por ninguna otra, respecto de los que existe un acuerdo de suspensión temporal adoptado conforme a la disposición transitoria primera de la Ley autonómica 1/2012, de 10 de mayo. Se trata, en concreto, de unos programas que contaban ya con la reparcelación aprobada, respecto de los que sería posible que, durante el plazo de vigencia de las normas transitorias, se pudiera reanudar la ejecución. De este modo, se han incluido dos nuevas ordenanzas en los artículos 97 y 98 de las normas.

Tras la información al público, se ha mejorado la redacción del artículo 5 de las normas, eliminando la expresión «no suspendido ni resuelto», que era innecesaria, pues solo si el programa no ha sido resuelto y no sigue suspendido va a ser posible que se concluya el proceso urbanizador. Por lo tanto, ese inciso era del todo innecesario.

En cuanto al artículo 6, este en realidad solo establece una regla para facilitar el mantenimiento y cambios de usos compatibles con la ordenanza aplicable, en edificaciones existentes en estos programas aún no concluidos pero con reparcelación aprobada. En la redacción final del artículo 6 se ha añadido el inciso «e implantación» para mejorar y aclarar el texto, recogiendo así la alegación del Ayuntamiento.

4. La regulació del sòl no urbanitzable.

Els àmbits territorials no inclosos en els articles 4 i 5 de les normes transitòries tindran, a l'efecte de les normes, la consideració de sòl no urbanitzable.

Les obres i usos permesos són els que segons la llei són propis del sòl no urbanitzable. Com que s'ha anul·lat el Pla General, no hi ha sòls no urbanitzables protegits pel planejament urbanístic. Les normes transitòries no són un pla i no poden escometre la tasca de delimitar els sòls protegits. Per això s'aplica la solució de la disposició transitòria novena de la LOTUP. Es dona al municipi de Castelló de la Plana el tractament previst en la llei per als municipis sense planejament, per la qual cosa cas per cas, i amb un informe previ de la conselleria competent en urbanisme que acredite la inexistència de valors, es podran atribuir els usos de l'article 197 de la LOTUP. La norma transitòria específica que no serà necessari sol·licitar l'informe quan es tracte d'actuacions subjectes a declaració responsable conforme a l'article 214 de la LOTUP.

Es tracta, en suma, i en relació amb aquests àmbits, de la mínima regulació possible, que és, a més, la prevista en la LOTUP.

Perquè no hi haja dubtes, en la versió final de les normes s'ha afegit a l'article 7 un incís que recorda que l'aplicació de les regles del sòl no urbanitzable ho és sense perjudici del que disposa l'article 11, referent al règim de fora d'ordenació. Efectivament, en el cas d'existir en aquest àmbit les edificacions a què es referix l'article 11 de les normes, en elles seran admissibles obres de reforma i de millora i canvis objectius de l'activitat, segons permet l'article 192 de la LOTUP, sense que hagen de seguir-se els procediments característics del sòl no urbanitzable, perquè ni va a necessitar-se d'una declaració d'interés comunitari, ni d'un informe previ de la Conselleria d'Urbanisme.

5. Disposicions comunes a les tres categories.

Els articles 9, 10 i 11 estableixen tres regles generals aplicables a totes les anteriors categories de sòl.

a) Remissió al reglament de zones d'ordenació urbanística

L'article 9 de les normes estableix que seran aplicables les definicions dels paràmetres urbanístics incloses en el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, aprovat per Ordre de 26 d'abril de 1999, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. D'aquesta manera no cal incloure en les normes transitòries totes les definicions que habitualment s'inclouen en les ordenances generals.

Aquesta remissió és coherent amb la naturalesa de disposició autònoma de la norma transitòria, perquè és lògic que les definicions d'aquests conceptes generals siguen les recollides en eixa normativa autònoma.

b) Referència a les ordenances municipals

L'article 10 de les normes recorden expressament que l'Ajuntament podrà aprovar ordenances municipals de policia i edificació, d'acord amb el que preveu l'article 35.3 de la LOTUP. Així, en la norma transitòria no s'inclou res del que podria regular-se en eixe tipus d'ordenances. En eixe sentit, s'han eliminat moltes de les disposicions que s'inclouien en el text proposat per l'Ajuntament en el seu acord de 26 de juny de 2014.

c) Regulació de la situació de fora d'ordenació

L'article 11 regula la situació dels edificis existents que poden considerar-se en situació de fora d'ordenació, la qual cosa es fa per mitjà d'una remissió a l'article 192 de la LOTUP.

L'Ajuntament de Castelló de la Plana, en el tràmit d'al·legacions, ha assenyalat la necessitat que quede clar el supòsit a què es referix aquest precepte, així com les seues conseqüències. La redacció final de l'article 11 que es proposa només introdueix, en relació amb la inicial, millores d'estil, però que ajuden a precisar la seua correcta interpretació.

Convé comentar l'abast de l'article, per a evitar dubtes en la seua aplicació.

L'article 11 de les normes transitòries té el contingut següent:

«Article 11. Règim dels edificis fora d'ordenació.

Les construccions i edificacions erigides amb llicència que s'hagueren quedat sense cobertura com a conseqüència de l'anul·lació del Pla General i que no s'ajusten a les ordenances que figuren en el títol II d'aquestes normes, es consideraran en situació de fora d'ordenació. En aquestes edificacions s'admetran les actuacions previstes en l'apartat 3 de l'article 192 de la LOTUP, per la qual cosa podran admetre's obres

4. La regulación del suelo no urbanizable.

Los ámbitos territoriales no incluidos en los artículos 4 y 5 de las normas transitorias van a tener, a los efectos las normas, la consideración de suelo no urbanizable.

Las obras y usos permitidos son los que según la ley son propios del suelo no urbanizable. Al haberse anulado el Plan General, no existen suelos no urbanizables protegidos por el planeamiento urbanístico. Las normas transitorias no son un plan y no pueden acometer la tarea de delimitar los suelos protegidos. Por eso se aplica la solución de la disposición transitoria novena de la LOTUP. Se da al municipio de Castellón de la Plana el tratamiento previsto en la ley para los municipios sin planeamiento, por lo que caso por caso, y previo informe de la conselleria competente en urbanismo que acredite la inexistencia de valores, se podrán atribuir los usos del artículo 197 de la LOTUP. La norma transitoria específica que no será necesario solicitar el informe cuando se trate de actuaciones sujetas a declaración responsable conforme al artículo 214 de la LOTUP.

Se trata, en suma, y en relación con estos ámbitos, de la mínima regulación posible, que es además la prevista en la LOTUP.

Para que no existan dudas, en la versión final de las normas se ha añadido al artículo 7 un inciso que recuerda que la aplicación de las reglas del suelo no urbanizable lo es sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11, referente al régimen de fuera de ordenación. Efectivamente, en el caso de existir en este ámbito las edificaciones A que se refiere el artículo 11 de las normas, en ellas serán admisibles obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de la actividad, según permite el artículo 192 de la LOTUP, sin que deban seguirse los procedimientos característicos del suelo no urbanizable, pues ni va a necesitarse de una declaración de interés comunitario, ni de un informe previo de la Conselleria de Urbanismo.

5. Disposiciones comunes a las tres categorías.

Los artículos 9, 10 y 11 establecen tres reglas generales aplicables a todas las anteriores categorías de suelo.

a) Remisión al reglamento de zonas de ordenación urbanística,

El artículo 9 de las normas establece que serán aplicables las definiciones de los parámetros urbanísticos incluidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. De este modo no es necesario incluir en las normas transitorias todas las definiciones que habitualmente se incluyen en las ordenanzas generales.

Esta remisión es coherente con la naturaleza de disposición autonómica de la norma transitoria, pues es lógico que las definiciones de estos conceptos generales sean las recogidas en esa normativa autonómica.

b) Referencia a las ordenanzas municipales.

El artículo 10 de las normas recuerdan expresamente que el Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales de policia y edificación, conforme a lo previsto en el artículo 35.3 de la LOTUP. Así en la norma transitoria no se incluye nada de lo que podría regularse en ese tipo de ordenanzas. En ese sentido, se han eliminado muchas de las disposiciones que se incluían en el texto propuesto por el Ayuntamiento en su acuerdo de 26 de junio de 2014.

c) Regulación de la situación de fuera de ordenación.

El artículo 11 regula la situación de los edificios existentes que pueden considerarse en situación de fuera de ordenación, lo que se hace mediante una remisión al artículo 192 de la LOTUP.

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana, en el trámite de alegaciones, ha señalado la necesidad de que quede claro el supuesto a que se refiere este precepto, así como sus consecuencias. La redacción final del artículo 11 que se propone solo introduce en relación con la inicial mejoras de estilo, pero que ayudan a precisar su correcta interpretación.

Convieni comentar el alcance del artículo, para evitar dudas en su aplicación.

El artículo 11 de las normas transitorias tiene el siguiente contenido:

«Artículo 11. Régimen de los edificios fuera de ordenación.

Las construcciones y edificaciones erigidas con licencia que se hubieran quedado sin cobertura como consecuencia de la anulación del Plan General y que no se ajusten a las ordenanzas que figuren en el título II de estas normas, se considerarán en situación de fuera de ordenación. En estas edificaciones se admitirán las actuaciones previstas en el apartado 3 del artículo 192 de la LOTUP, por lo que podrán

de reforma i de millora i canvis objectius de l'activitat, sempre que la nova obra o activitat no supose la seua completa reconstrucció.»

Aquest precepte de les normes no fa una altra cosa que aplicar el que preveu l'article 192 de la LOTUP.

L'article 11 s'aplica a les edificacions que es van construir amb llicència i que després de l'anul·lació del Pla General, s'han quedat sense cobertura en el planejament general. En particular, en aquesta situació estaran totes les edificacions que van tindre llicència i que estaven en sòls que el Pla General de 2000 incloïa en unitats d'execució en sòl urbà o en sòls urbanitzables, així com també les que pogueren existir en sòl no urbanitzable.

Als edificis i construccions que van comptar amb llicència urbanística se'ls assimilen les edificacions a què es referix la disposició final segona de la LOTUP, segons la qual «les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i que no tinguen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en aquesta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.» A aquestes edificacions també els resultarà aplicable l'article 11 de les normes.

En canvi, l'article 11 no serà aplicable a les edificacions il·legals. Tractant-se d'edificacions il·legals respecte de les quals no ha transcorregut el termini d'exercici de la potestat de restauració, el que procedirà és exercir les corresponents potestats de disciplina urbanística. Si ha transcorregut eixe termini, l'edificació quedarà en la situació prevista en l'article 237 de la LOTUP, que estableix el següent:

«El mer transcurs del termini de quinze anys a què es referix l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i construccions executades sense complir amb la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació d'allò que s'haja construït il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'Administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'ornament o paisatge de l'entorn.»

Lògicament les normes no fan referència expressa a aquestes últimes situacions, perquè ja estan regulades en la LOTUP.

Els usos permesos en els edificis fora d'ordenació a què es referix l'article 11 de les normes són els que es permeten en l'article 192.3 de la LOTUP. El text de l'article 11 utilitza els conceptes que empra la llei: «podran admetre's obres de reforma i de millora i canvis objectius de l'activitat, sempre que la nova obra o activitat no supose la seua completa reconstrucció».

El text és prou clar. Les expressions «reforma», «millora», «canvis objectius» són «conceptes jurídics indeterminats» que hauran de concretar-se en el moment de la seua aplicació. La norma transitòria es limita a utilitzar els conceptes utilitzats en l'article 192 de la LOTUP. El límit que no es pot traspasar és el relatiu a la concreta reconstrucció de l'edifici. Tant l'article 192 de la LOTUP com l'article 11 de les normes parlen de «la nova obra o activitat», el que implica que seria inclús possible (pensem en edificis terciaris o industrials) una activitat nova diferent de la inicialment autoritzada. Com és normal en el règim de fora d'ordenació, aquestes obres i canvis permesos no poden implicar un increment d'edificabilitat.

Les reformes, millores o canvis objectius admesos ho són respecte a «l'activitat» prèviament autoritzada, per la qual cosa, en aquest punt, no cal que es tracte d'un dels usos previstos en l'article 197 de la LOTUP.

L'article 7 de les normes aclaria que l'aplicació de les regles pròpies del sòl no urbanitzable ho és «sense perjudi de l'aplicació del que estableix l'article 11». Per tant, quan es tracte de les obres, reformes i canvis a què es referix l'article 11, encara que s'ubiquen en els àmbits en què són aplicables els articles 7 i 8 de les normes, ni serà necessari per a la seua autorització tramitar una declaració d'interés comunitari, ni tampoc serà necessari l'informe previ de la conselleria competent en urbanisme.

admitirse obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de la actividad, siempre que la nueva obra o actividad no suponga su completa reconstrucción.»

Este precepto de las normas no hace otra cosa que aplicar lo previsto en el artículo 192 de la LOTUP.

El artículo 11 se aplica a las edificaciones que se construyeron con licencia y que tras la anulación del Plan General, se han quedado sin cobertura en el planeamiento general. En particular, en esta situación estarán todas las edificaciones que contaron con licencia y que estaban en suelos que el Plan General de 2000 incluía en unidades de ejecución en suelo urbano o en suelos urbanizables, así como también las que pudieran existir en suelo no urbanizable.

A los edificios y construcciones que contaron con licencia urbanística se les asimilan las edificaciones a que se refiere la disposición final segunda de la LOTUP, según la cual «las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.» A estas edificaciones también les va a resultar aplicable el artículo 11 de las normas.

En cambio, el artículo 11 no va a ser aplicable a las edificaciones ilegales. Tratándose de edificaciones ilegales respecto de las que no ha transcurrido el plazo de ejercicio de la potestad de restauración lo que procederá es ejercer las correspondientes potestades de disciplina urbanística. Si ha transcurrido ese plazo, la edificación quedará en la situación prevista en el artículo 237 de la LOTUP, que establece lo siguiente:

«El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.»

Lògicament les normes no fan referència expressa a aquestes últimes situacions, pues ya están reguladas en la LOTUP.

Los usos permitidos en los edificios fuera de ordenación a los que se refiere el artículo 11 de las normas son los que se permiten en el artículo 192.3 de la LOTUP. El texto del artículo 11 utiliza los conceptos que emplea la ley: «podrán admitirse obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de la actividad, siempre que la nueva obra o actividad no suponga su completa reconstrucción».

El texto es suficientemente claro. Las expresiones «reforma», «mejora», «cambios objetivos» son «conceptos jurídicos indeterminados» que deberán concretarse en el momento de su aplicación. La norma transitòria se limita a utilizar los conceptos utilizados en el artículo 192 de la LOTUP. El límite que no se puede traspasar es el relativo a la concreta reconstrucción del edificio. Tanto el artículo 192 de la LOTUP como el artículo 11 de las normas hablan de «la nueva obra o actividad», lo que implica que sería incluso posible (pensemos en edificios terciarios o industriales) una actividad nueva distinta de la inicialmente autorizada. Como es normal en el régimen de fuera de ordenación, estas obras y cambios permitidos no pueden implicar un incremento de edificabilidad.

Las reformas, mejoras o cambios objetivos admitidos lo son respecto a «la actividad» previamente autorizada, por lo que, en este punto, no es necesario que se trate de uno de los usos previstos en el artículo 197 de la LOTUP.

El artículo 7 de las normas aclara que la aplicación de las reglas propias del suelo no urbanizable lo es «sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 11». Por lo tanto, cuando se trate de las obras, reformas y cambios a los que se refiere el artículo 11, aunque se ubiquen en los ámbitos en los que son aplicables los artículos 7 y 8 de las normas, ni va a ser necesario para su autorización tramitar una declaración de interés comunitario, ni tampoco va a ser necesario el informe previo de la conselleria competente en urbanismo.

6. La regulació dels usos de l'article 12.

L'article 12 de les normes urbanístiques transitòries d'urgència conté les condicions generals dels diferents usos.

És necessari aquest precepte, ja que les ordenances particulars de cada un dels àmbits territorials dels sòls urbanitzats concreta quins d'eixos usos, amb les seues categories, són no autoritzables en cada una d'elles.

Les condicions generals dels usos figurava en la que en la proposta municipal es denominaven ordenances generals. Respecte del text proposat per l'ajuntament s'ha eliminat tot allò que podia regular-se per mitjà d'ordenança municipal i que, per tant, és innecessari que figure en la norma transitòria d'urgència.

Tampoc s'ha inclòs en la norma transitòria d'urgència la resta de determinacions que figuraven en el tom d'ordenances generals proposat per l'ajuntament, això d'acord amb els criteris seguits i que s'han detallat en l'apartat II d'aquesta memòria justificativa.

Quant a les condicions edificatòries dels sòls dotacionals d'equipament escolar, d'acord amb el que ha sol·licitat la Conselleria d'Educació, s'efectua una remissió a les normes edificatòries contingudes en el Decret 104/2014, de 4 de juliol, pel qual s'aprova la norma tècnica en matèria de reserves dotacions educatives.

7. Les ordenances particulars incloses en els articles del 13 al 98.

La norma urbanística transitòriament aplicable als diferents àmbits territorials del sòl urbanitzat es conté en les ordenances particulars que figuren en el Títol II, articles del 13 al 98.

Bona part d'aquests àmbits territorials es van executar fa ja molts anys en virtut de determinats instruments de planejament o de gestió, en gran nombre anteriors al Pla General de 2000. És freqüent que aquests àmbits hagen conservat la denominació de l'instrument de planejament que va establir la seua ordenació. Per a referir-se a eixos àmbits la norma transitòria utilitza eixa denominació, que és per la qual resulta coneguda.

En cada un d'eixos casos, el text de les normes urbanístiques transitòries d'urgència és el proposat per l'Ajuntament de Castelló de la Plana, però amb les modificacions derivades de l'aplicació dels criteris a què ens hem referit en l'apartat II de la memòria justificativa. L'aplicació d'aquests criteris ha donat lloc a una sèrie de canvis que han simplificat el text i que poden sistematitzar-se en els apartats següents:

– S'han eliminat del text les referències que es feien als instruments de planejament d'origen, la qual cosa podia donar lloc a equívocs, perquè podia pensar-se que amb l'aprovació de la norma transitòria tornava a quedar aprovat un pla parcial, un estudi de detall o un pla de reforma interior. Totes les expressions que figuraven en les ordenances de l'estil d'«aquest pla parcial» o «aquest pla de reforma interior» o «aquest estudi de detall» han sigut eliminades. També s'ha eliminat qualsevol remissió al Pla General de 2000.

– Ja que les normes transitòries d'urgència no tenen la naturalesa d'un instrument de planejament, a través d'aquestes normes no poden efectuar-se remissions a estudis de detall o plans de reforma interior. Per això s'han eliminat del text totes les referències a la possibilitat de redactar posteriors estudis de detall, així com les remissions al planejament de desenvolupament.

– S'han eliminat del text de determinades ordenances particulars qüestions pròpies d'una ordenança municipal, com ara les relatives a condicions estètiques. Totes eixes qüestions, que no figuren en la norma transitòria, poden ser regulades per l'Ajuntament de Castelló de la Plana per mitjà de l'aprovació d'una ordenança.

– S'han eliminat els apartats d'alguna d'aquestes ordenances que contenien les condicions d'execució de l'actuació. Es tracta de sòls urbanitzats ja executats. Eixes prescripcions figuraven en la normativa del pla en el seu moment aprovat. Però ara no han de figurar en la norma transitòria.

Arreplegant l'al·legació efectuada per la Conselleria d'Educació, s'han eliminat les regulacions de les condicions edificatòries dels sòls dotacionals d'equipament docent que no resultaven compatibles amb el que estableix el Decret 104/2014, de 4 de juliol, pel qual s'aprova la norma tècnica en matèria de reserves dotacions educatives.

El text de la norma és el resultat d'efectuar aquests canvis en el text proposat per l'Ajuntament.

6. La regulación de los usos del artículo 12.

El artículo 12 de las normas urbanísticas transitorias de urgencia contiene las condiciones generales de los distintos usos.

Es necesario este precepto, ya que las ordenanzas particulares de cada uno de los ámbitos territoriales de los suelos urbanizados concreta cuáles de esos usos, con sus categorías, son no autorizables en cada una de ellas.

Las condiciones generales de los usos figuraba en la que en la propuesta municipal se denominaban ordenanzas generales. Respecto del texto propuesto por el ayuntamiento se ha eliminado todo aquello que podía regularse mediante ordenanza municipal y que, por lo tanto, es innecesario que figure en la norma transitoria de urgencia.

Tampoco se ha incluido en la norma transitoria de urgencia el resto de determinaciones que figuraban en el tomo de ordenanzas generales propuesto por el ayuntamiento, ello conforme a los criterios seguidos y que se han detallado en el apartado II de esta memoria justificativa.

En lo relativo a las condiciones edificatorias de los suelos dotacionales de equipamiento escolar, conforme a lo solicitado por la Consejería de Educación, se efectúa una remisión a las normas edificatorias contenidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotaciones educativas.

7. Las ordenanzas particulares incluidas en los artículos del 13 al 98.

La norma urbanística transitoriamente aplicable a los distintos ámbitos territoriales del suelo urbanizado se contiene en las ordenanzas particulares que figuran en el Título II, artículos del 13 al 98.

Buena parte de estos ámbitos territoriales se ejecutaron hace ya muchos años en virtud de determinados instrumentos de planeamiento o de gestión, en gran número anteriores al Plan General de 2000. Es frecuente que estos ámbitos hayan conservado la denominación del instrumento de planeamiento que estableció su ordenación. Para referirse a esos ámbitos la norma transitoria utiliza esa denominación, que es por la que resulta conocida.

En cada uno de esos casos, el texto de las normas urbanísticas transitorias de urgencia es el propuesto por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana, pero con las modificaciones derivadas de la aplicación de los criterios a los que nos hemos referido en el apartado II de la memoria justificativa. La aplicación de estos criterios ha dado lugar a una serie de cambios que han simplificado el texto y que pueden sistematizarse en los siguientes apartados:

– Se han eliminado del texto las referencias que se hacían a los instrumentos de planeamiento de origen, lo que podía dar lugar a equívocos, pues podía pensarse que con la aprobación de la norma transitoria volvía a quedar aprobado un plan parcial, un estudio de detalle o un plan de reforma interior. Todas las expresiones que figuraban en las ordenanzas del estilo de «este plan parcial» o «este plan de reforma interior» o «este estudio de detalle» han sido eliminadas. También se ha eliminado cualquier remisión al Plan General de 2000.

– Puesto que las normas transitorias de urgencia no tienen la naturaleza de un instrumento de planeamiento, a través de estas normas no pueden efectuarse remisiones a estudios de detalle o planes de reforma interior. Por eso se han eliminado del texto todas las referencias a la posibilidad de redactar posteriores estudios de detalle, así como las remisiones al planeamiento de desarrollo.

– Se han eliminado del texto de determinadas ordenanzas particulares cuestiones propias de una ordenanza municipal, tales como las relativas a condiciones estéticas. Todas esas cuestiones, que no figuran en la norma transitoria, pueden ser reguladas por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana mediante la aprobación de una ordenanza.

– Se han eliminado los apartados de alguna de estas ordenanzas que contenían las condiciones de ejecución de la actuación. Se trata de suelos urbanizados ya ejecutados. Esas prescripciones figuraban en la normativa del plan en su momento aprobado. Pero ahora no han de figurar en la norma transitoria.

Recogiendo la alegación efectuada por la Consejería de Educación, se han eliminado las regulaciones de las condiciones edificatorias de los suelos dotacionales de equipamiento docente que no resultaban compatibles con lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotaciones educativas.

El texto de la norma es el resultado de efectuar estos cambios en el texto propuesto por el Ayuntamiento.

IV. EL PROCEDIMENT D'APROVACIÓ DE LES PRESENTS NORMES URBANÍSTIQUES TRANSITÒRIES D'URGÈNCIA

La LOTUP no preveu per a l'aprovació de la norma urbanística transitòria dels articles 44.6 i 66.3 cap procediment especial, més enllà de la proposta o audiència de l'ajuntament i l'informe de la conselleria.

No obstant això, l'informe elaborat per l'Advocacia de la Generalitat, recolzant-se en la doctrina establida pel Tribunal Suprem en la seua sentència de 5 de febrer de 2014, recurs 2916/2011, exigeix que s'efectue un tràmit d'informació al públic. De la tesi sobre la no-necessitat en aquests casos d'un tràmit d'informació al públic diu el Tribunal Suprem en l'esmentada sentència que «ens separem ara obertament, perquè el tràmit d'informació pública, com a mitjà per a la participació ciutadana en el procediment d'elaboració de les disposicions administratives, és inexcusable per imperatiu del que estableixen els articles 9.2 i 105.a de la Constitució, 86 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i 6.1 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions, que, en l'actualitat, reitera l'article 11 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i l'article 11 del seu text refós, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, siga quina siga la naturalesa, provisional o definitiva, de les disposicions urbanístiques i el termini en què hagen de ser aprovades, a què haurà d'ajustar-se la informació pública.»

A la qual cosa el Suprem afegí el següent:

«Eixe caràcter ineludible del tràmit d'informació pública en l'aprovació de les disposicions administratives ha sigut remarcat per la doctrina jurisprudencial més recent, recollida, entre d'altres, en les nostres sentències de dates 4 de maig de 2007 (recurs de cassació 7450/2007), 10 de desembre de 2009 (recurs de cassació 4384/2005), 28 de juny de 2012 (recurs de cassació 3013/2010), 13 de maig de 2013 (recurs de cassació 3400/2009) i 25 de setembre de 2013 (recurs de cassació 6557/2011), havent declarat en les dos primeres que el que una Llei, en aquest cas la Llei autonòmica gallega 9/2002, de 30 de desembre, no estableix expressament el tràmit d'informació pública, no és raó per a no exigir-ho inexcusablement ja que ve imposat per altres disposicions amb rang de llei, que ho fan obligatori per a una millor protecció dels interessos generals, constitucionalment emparats en els articles 9.2 i 105.a de la Constitució, 3.5 i 86 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i 24.1.c de la Llei 50/1997, del Govern».

De conformitat amb això, una versió inicial de les normes urbanístiques transitòries d'urgència, juntament amb la memòria justificativa i la documentació gràfica, es va sotmetre al tràmit d'informació al públic per mitjà d'anunci publicat en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 21 d'octubre de 2014. Durant el tràmit d'informació al públic es van presentar un total de 25 al·legacions particulars, les quals han donat lloc a l'emissió d'un informe específic del servei territorial d'Urbanisme que les examina. Cal destacar que cap al·legació qüestiona la necessitat que s'aproven unes normes urbanístiques transitòries d'urgència mentre es tramite el Pla General. Com ja s'ha assenyalat, pràcticament totes les al·legacions el que fan és sol·licitar que s'inclouen en les normes transitòries sòls que, en el Pla General de 2000, estaven inclosos en sectors de sòl urbanitzable o en unitats d'execució del sòl urbà que no han sigut desenvolupades. Com es justifica en l'informe les al·legacions i en aquesta memòria justificativa, aquestes al·legacions no han pogut ser tingudes en compte, perquè el que sol·liciten excedeix del contingut propi de les normes transitòries.

Simultàniament a la informació al públic, es va oferir el tràmit d'audiència tant a les diverses Conselleries com a l'Ajuntament de Castelló de la Plana. En l'informe del servei territorial a les al·legacions s'analitzen aquestes al·legacions i s'explica com el text definitiu ha tingut en compte les observacions efectuades per l'ajuntament i per la conselleria competent en educació.

V. ALTRES QÜESTIONS DE PROCEDIMENT I DOCUMENTALS

L'informe de l'Advocacia de la Generalitat a què ens referim fa referència a altres qüestions de procediment i documentació exigible de les quals ara ens anem a ocupar.

a) L'informe sobre la necessitat i oportunitat de la norma.

En l'esmentat informe s'assenyala que la proposta que es presente ha d'anar acompanyada d'un informe sobre la necessitat i oportunitat de

IV. EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA

La LOTUP no prevé para la aprobación de la norma urbanística transitoria de los artículos 44.6 y 66.3 ningún procedimiento especial, más allá de la propuesta o audiencia del ayuntamiento y el informe de la conselleria.

Sin embargo, el informe elaborado por la Abogacía de la Generalitat, apoyándose en la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 5 de febrero de 2014, recurso 2916/2011, exige que se efectúe un trámite de información al público. De la tesis sobre la no necesidad en estos casos de un trámite de información al público dice el Tribunal Supremo en la citada sentencia que «nos separamos ahora abiertamente, porque el trámite de información pública, como medio para la participación ciudadana en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas, es inexcusable por imperativo de lo establecido en los artículos 9.2 y 105.a de la Constitución, 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 6.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que, en la actualidad, reitera el artículo 11 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y el artículo 11 de su texto refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cualquiera que sea la naturaleza, provisional o definitiva, de las disposiciones urbanísticas y el plazo en que hayan de ser aprobadas, al que deberá ajustarse la información pública.»

A lo que el Supremo añade lo siguiente:

«Ese carácter ineludible del trámite de información pública en la aprobación de las disposiciones administrativas ha sido remarcado por la doctrina jurisprudencial más reciente, recogida, entre otras, en nuestras sentencias de fechas 4 de mayo de 2007 (recurso de casación 7450/2007), 10 de diciembre de 2009 (recurso de casación 4384/2005), 28 de junio de 2012 (recurso de casación 3013/2010), 13 de mayo de 2013 (recurso de casación 3400/2009) y 25 de septiembre de 2013 (recurso de casación 6557/2011), habiendo declarado en las dos primeras que el que una ley, en este caso la Ley autonómica gallega 9/2002, de 30 de diciembre, no establezca expresamente el trámite de información pública, no es razón para no exigirlo inexcusablemente al venir impuesto por otras disposiciones con rango de ley, que lo hacen obligatorio para una mejor protección de los intereses generales, constitucionalmente amparados en los artículos 9.2 y 105.a de la Constitución, 3.5 y 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 24.1.c de la Ley 50/1997, del Gobierno.»

De conformidad con ello, una versión inicial de las normas urbanísticas transitorias de urgencia, junto con la memoria justificativa y la documentación gráfica, se sometió al trámite de información al público mediante anuncio publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 21 de octubre de 2014. Durante el trámite de información al público se presentaron un total de 25 alegaciones particulares, las cuales han dado lugar a la emisión de un informe específico del servicio territorial de Urbanismo que las examina. Es de destacar que ninguna alegación cuestiona la necesidad de que se aprueben unas normas urbanísticas transitorias de urgencia en tanto se tramite el plan general. Como ya se ha señalado, prácticamente todas las alegaciones lo que hacen es solicitar que se incluyan en las normas transitorias suelos que, en el Plan General de 2000, estaban incluidos en sectores de suelo urbanizable o en unidades de ejecución del suelo urbano que no han sido desarrolladas. Como se justifica en el informe a las alegaciones y en esta memoria justificativa, estas alegaciones no han podido ser tenidas en cuenta, pues lo que solicitan excede del contenido propio de las normas transitorias.

Simultáneamente a la información al público, se ofreció el trámite de audiencia tanto a las diversas consellerías como al Ayuntamiento de Castellón de la Plana. En el informe del servicio territorial a las alegaciones se analizan estas alegaciones y se explica cómo el texto definitivo ha tenido en cuenta las observaciones efectuadas por el ayuntamiento y por la conselleria competente en educación.

V. OTRAS CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTALES

El informe de la Abogacía de la Generalitat a que nos venimos refiriendo hace referencia a otras cuestiones de procedimiento y documentación exigible de las que ahora nos vamos a ocupar.

a) El informe sobre la necesidad y oportunidad de la norma.

En el citado informe se señala que la propuesta que se presente ha de ir acompañada de un informe sobre la necesidad y oportunidad de la

la norma, d'acord amb el que estableix l'article 4 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'Economia Sostenible.

L'article 4 de la Llei 2 2011/establix el següent:

«Article 4. Principis de bona regulació aplicables a les iniciatives normatives de les administracions públiques.

1. En l'exercici de la iniciativa normativa, el conjunt de les administracions públiques actuarà d'acord amb els principis de necessitat, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència, accessibilitat, simplicitat i eficàcia. En la iniciativa normativa quedarà prou justificada l'adequació a aquests principis.

2. En virtut del principi de necessitat, la iniciativa normativa ha d'estar justificada per una raó d'interés general.

3. En virtut del principi de proporcionalitat, la iniciativa normativa que es propose haurà de ser l'instrument més adequat per a garantir la consecució de l'objectiu que es persegueix, després de constatar que no hi ha altres mesures menys restrictives i menys distorsionadores que permeten obtenir el mateix resultat.

4. A fi de garantir el principi de seguretat jurídica, les facultats d'iniciativa normativa s'exerciran de manera coherent amb la resta de l'ordenament per a generar un marc normatiu estable i predecible, creant un entorn de certesa que facilite l'actuació dels ciutadans i empreses i l'adopció de les seues decisions econòmiques.

5. En aplicació del principi de transparència, els objectius de la regulació i la seua justificació han de ser definits clarament.

6. Per a garantir el principi d'accessibilitat, s'establiran els mecanismes de consulta amb els agents implicats que estimulen la seua participació activa en el procés d'elaboració normativa, així com instruments d'accés senzill i universal a la regulació vigent.

7. El principi de simplicitat exigeix que tota iniciativa normativa atenga a la consecució d'un marc normatiu senzill, clar i poc dispers, que facilite el seu coneixement i la seua comprensió.

8. En aplicació del principi d'eficàcia, la iniciativa normativa ha de partir d'una identificació clara dels fins perseguits, establint uns objectius directes i evitant càrregues innecessàries i accessòries per a la consecució d'eixos objectius finals.

9. En tot cas, els poders públics procuraran el manteniment d'un marc normatiu estable, transparent i el més simplificat possible, fàcilment accessible pels ciutadans i agents econòmics, possibilitant el coneixement ràpid i senzill de la normativa vigent que siga aplicable i sense més càrregues administratives per als ciutadans i empreses que les estrictament necessàries per a la satisfacció de l'interés general.»

Aquesta memòria justificativa complix l'exigència establida en aquest precepte.

La norma complix els criteris de l'article 4 de l'esmentada llei.

– L'aprovació de la norma es considera necessària. Com ja s'ha dit, en l'actualitat el règim urbanístic transitori del municipi de Castelló de la Plana s'establix en el Decret 139/2012. Per a identificar el règim transitori aplicable el decret es remetia a la normativa publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de Castelló* de 13 i 15 de setembre de 2012, a la qual es referia l'acord del Ple de l'Ajuntament de 7 de setembre de 2012. Com eixe acord ha sigut declarat nul pels tribunals, és necessari, per a evitar dubtes, aprovar un nou règim transitori que establisca per si mateix la norma transitòria. Com s'ha raonat àmpliament, és necessari que el sòl consolidat de Castelló de la Plana tinga unes mínimes regles urbanístiques que permeten un normal exercici de les facultats urbanístiques, a pesar de l'absència de pla. Els motius a què servix l'aprovació de la norma són clarament d'interés general, perquè el que es pretén és dotar al municipi de la norma transitòria d'urgència que tals interessos exigixen, i és la mateixa LOTUP la que expressament preveu l'aprovació d'una norma d'aquest tipus.

– El text normatiu complix el requisit de proporcionalitat. Les solucions que es contenen en el text són adequades i proporcionades a la finalitat que es pretén. Es regula amb la major senzillesa i claredat possible les distintes situacions, tal com amb detall s'ha justificat amb anterioritat. L'instrument preparat és, de conformitat amb la LOTUP, el més adequat per a garantir l'objectiu que es pretén (dotar al municipi de Castelló de la Plana d'una mínima ordenació urbanística del seu sòl consolidat). No existixen en aquest moment altres alternatives que puguen considerar-se menys restrictives o menys distorsionadores. No aprovar com més prompte millor la nova norma transitòria implica

norma, conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

El artículo 4 de la Ley 2/2011 establece lo siguiente:

«Artículo 4. Principios de buena regulación aplicables a las iniciativas normativas de las administraciones públicas.

1. En el ejercicio de la iniciativa normativa, el conjunto de las administraciones públicas actuará de acuerdo con los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia. En la iniciativa normativa quedará suficientemente justificada la adecuación a dichos principios.

2. En virtud del principio de necesidad, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa normativa que se proponga deberá ser el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas y menos distorsionadoras que permitan obtener el mismo resultado.

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, las facultades de iniciativa normativa se ejercerán de manera coherente con el resto del ordenamiento para generar un marco normativo estable y predecible, creando un entorno de certidumbre que facilite la actuación de los ciudadanos y empresas y la adopción de sus decisiones económicas.

5. En aplicación del principio de transparencia, los objetivos de la regulación y su justificación deben ser definidos claramente.

6. Para garantizar el principio de accesibilidad, se establecerán los mecanismos de consulta con los agentes implicados que estimulen su participación activa en el proceso de elaboración normativa, así como instrumentos de acceso sencillo y universal a la regulación vigente.

7. El principio de simplicidad exige que toda iniciativa normativa atienda a la consecución de un marco normativo sencillo, claro y poco disperso, que facilite el conocimiento y la comprensión del mismo.

8. En aplicación del principio de eficacia, la iniciativa normativa debe partir de una identificación clara de los fines perseguidos, estableciendo unos objetivos directos y evitando cargas innecesarias y accesorias para la consecución de esos objetivos finales.

9. En todo caso, los poderes públicos procurarán el mantenimiento de un marco normativo estable, transparente y lo más simplificado posible, fácilmente accesible por los ciudadanos y agentes económicos, posibilitando el conocimiento rápido y sencillo de la normativa vigente que resulte de aplicación y sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general.»

Esta memoria justificativa cumple la exigencia establecida en este precepto.

La norma cumple los criterios del artículo 4 de la citada ley.

– La aprobación de la norma se considera necesaria. Como ya se ha dicho, en la actualidad el régimen urbanístico transitorio del municipio de Castellón de la Plana se establece en el Decreto 139/2012. Para identificar el régimen transitorio aplicable el decreto se remitía a la normativa publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Castellón* de 13 y 15 de septiembre de 2012 a la que se refería el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de septiembre de 2012. Como ese acuerdo ha sido declarado nulo por los tribunales, es necesario, para evitar dudas, aprobar un nuevo régimen transitorio que establezca por sí mismo la norma transitoria. Como se ha razonado ampliamente, es necesario que el suelo consolidado de Castellón de la Plana cuente con unas mínimas reglas urbanísticas que permitan un normal ejercicio de las facultades urbanísticas, pese a la ausencia de plan. Los motivos a los que sirve la aprobación de la norma son claramente de interés general, pues lo que se pretende es dotar al municipio de la norma transitoria de urgencia que tales intereses exigen, y es la propia LOTUP la que expresamente prevé la aprobación de una norma de este tipo.

– El texto normativo cumple el requisito de proporcionalidad. Las soluciones que se contienen en el texto son adecuadas y proporcionadas a la finalidad que se pretende. Se regula con la mayor sencillez y claridad posible las distintas situaciones, tal y como con detalle se ha justificado con anterioridad. El instrumento preparado es, de conformidad con la LOTUP, el más adecuado para garantizar el objetivo que se pretende (dotar al municipio de Castellón de la Plana de una mínima ordenación urbanística de su suelo consolidado). No existen en este momento otras alternativas que puedan considerarse menos restrictivas o menos distorsionadoras. No aprobar cuanto antes la nueva norma transitoria implica

el risc derivat de la sort que pugua córrer el Decret 139/2012 (que ha sigut recorregut i està pendent de sentència), després de l'anul·lació de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 7 de setembre de 2012. I si no hi ha norma transitòria, queden totalment paralitzats tots els nous actes d'ús i edificació en tot el terme del municipi.

– El text normatiu suposa una explícita posada en pràctica del principi de seguretat jurídica. Com s'ha dit, la completa anul·lació del Pla General, després d'haver-se aplicat durant prop de 10 anys, crea un buit normatiu incompatible amb el principi constitucional de seguretat jurídica. L'aprovació de la norma transitòria d'urgència prevista en els articles 44.6 i 66.3 de la LOTUP servix precisament per a fer efectiu el principi de seguretat jurídica. El text preparat és coherent amb el que s'ha establert amb la LOTUP, amb la qual encaixa i a la qual es remet en tot el que és necessari.

– La tramitació que es va a efectuar per a aprovar la norma, amb el tràmit d'informació al públic, garanteix plenament els principis de transparència i accessibilitat. D'altra banda, aquestes normes, a més de publicades en el DOCV, es podran consultar de forma permanent en les seues electròniques tant de la conselleria com de l'ajuntament.

– El text normatiu, en els termes que s'han anat justificant en aquesta memòria, complix de forma suficient els principis de simplicitat i eficàcia. S'ha simplificat de manera molt significativa el text inicialment proposat per l'ajuntament. I, a pesar de la simplicitat del plantejament, la norma permetrà complir amb eficàcia els fins que es pretenen, dotant al municipi de Castelló de la Plana de la mínima norma urbanística aplicable mentre culmina el procediment d'aprovació del seu nou Pla General. La norma estableix un marc normatiu senzill, clar i poc dispers, fàcil de consultar.

En definitiva, aquesta memòria justificativa, en la suma de tots els seus apartats, suposa una adequada justificació que es complixen els principis de l'article 4 de la Llei 2/2011.

b) La memòria econòmica.

L'informe de l'Advocacia indica que hauria d'incloure's en la documentació una memòria econòmica amb l'estimació del cost econòmic de l'aprovació de la norma.

L'aprovació de les normes urbanístiques transitòries d'urgència del municipi de Castelló de la Plana no comporta cap despesa pressupostària per a la Generalitat.

Aquestes normes no són un pla urbanístic que preveja nous desenvolupaments o actuacions que puguen implicar una major despesa pública.

Com s'ha assenyalat de forma reiterada en aquest document, les normes transitòries d'urgència pretenen exclusivament establir el mínim contingut normatiu necessari que permeta el normal exercici de les facultats urbanístiques en els sòls consolidats per l'edificació que, segons la legislació aplicable, tenen la consideració de sòl urbanitzat o urbà. Aquestes normes no equivalen a un Pla General transitori. No estem davant d'un instrument de planejament que ordene el desenvolupament o creixement urbanístic del municipi, sinó que únicament s'establixen les mínimes normes que permeten a curt termini l'ordenació dels sòls consolidats. No es pretén establir un règim jurídic amb vocació de permanència, sinó només unes normes d'urgència que regulen les qüestions indispensables en un règim transitori.

Per tant, no hi ha cap despesa pública associada a l'aprovació d'aquestes normes.

c) Informe d'impacte de gènere.

L'informe de l'Advocacia indica la necessitat d'incorporar un informe d'impacte de gènere.

L'article 19 de la Llei Orgànica 3/2007, de 20 de març, per a la igualtat efectiva de dones i hòmens, estableix el següent:

«Els projectes de disposicions de caràcter general i els plans d'especial relevància econòmica, social, cultural i artística que se sotmeten a l'aprovació del Consell de Ministres hauran d'incorporar un informe sobre el seu impacte per raó de gènere.»

Al seu torn, la Llei 30/2003, de 13 d'octubre, sobre mesures per a incorporar la valoració de l'impacte de gènere en les disposicions normatives que elabore el Govern, va modificar l'article 24 de la Llei 50/1997, del Govern, per a establir que «en tot cas, els reglaments hauran d'anar acompanyats d'un informe sobre l'impacte per raó de gènere de les mesures que s'establixen en aquest».

el riesgo derivado de la suerte que pueda correr el Decreto 139/2012 (que ha sido recurrido y está pendiente de sentencia), tras la anulación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de septiembre de 2012. Y si no hay norma transitoria, quedan totalmente paralizados todos los nuevos actos de uso y edificación en todo el término del municipio.

– El texto normativo supone una explícita puesta en práctica del principio de seguridad jurídica. Como se ha dicho, la completa anulación del Plan General, tras haberse aplicado durante cerca de 10 años, crea un vacío normativo incompatible con el principio constitucional de seguridad jurídica. La aprobación de la norma transitoria de urgencia prevista en los artículos 44.6 y 66.3 de la LOTUP sirve precisamente para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica. El texto preparado es coherente con lo establecido con la LOTUP, con la que encaja y a la que se remite en todo lo necesario.

– La tramitación que se va a efectuar para aprobar la norma, con el trámite de información al público, garantiza plenamente los principios de transparencia y accesibilidad. Por otra parte, estas normas, además de publicadas en el DOCV, se van a poder consultar de forma permanente en las sedes electrónicas tanto de la conselleria como del ayuntamiento.

– El texto normativo, en los términos que se han ido justificando en esta memoria, cumple de forma suficiente los principios de simplicidad y eficacia. Se ha simplificado de modo muy significativo el texto inicialmente propuesto por el ayuntamiento. Y, pese a la simplicidad del planteamiento, la norma va a permitir cumplir con eficacia los fines que se pretenden, dotando al municipio de Castellón de la Plana de la mínima norma urbanística aplicable en tanto culmina el procedimiento de aprobación de su nuevo Plan General. La norma establece un marco normativo sencillo, claro y poco disperso, fácil de consultar.

En definitiva, esta memoria justificativa, en la suma de todos sus apartados, supone una adecuada justificación de que se cumplen los principios del artículo 4 de la Ley 2/2011.

b) La memoria económica.

El informe de la Abogacía indica que debería incluirse en la documentación una memoria económica con la estimación del coste económico de la aprobación de la norma.

La aprobación de las normas urbanísticas transitorias de urgencia del municipio de Castellón de la Plana no comporta gasto presupuestario alguno para la Generalitat.

Estas normas no son un plan urbanístico que prevea nuevos desarrollos o actuaciones que puedan implicar un mayor gasto público.

Como se ha venido señalando de forma reiterada en este documento, las normas transitorias de urgencia pretenden exclusivamente establecer el mínimo contenido normativo necesario que permita el normal ejercicio de las facultades urbanísticas en los suelos consolidados por la edificación que, según la legislación aplicable, tienen la consideración de suelo urbanizado o urbano. Estas normas no equivalen a un Plan General transitorio. No estamos ante un instrumento de planeamiento que ordene el desarrollo o crecimiento urbanístico del municipio, sino que únicamente se establecen las mínimas normas que permiten a corto plazo la ordenación de los suelos consolidados. No se pretende establecer un régimen jurídico con vocación de permanencia, sino solo unas normas de urgencia que regulen las cuestiones indispensables en un régimen transitorio.

Por lo tanto, no existe gasto público alguno asociado a la aprobación de estas normas.

c) Informe de impacto de género.

El informe de la Abogacía indica la necesidad de incorporar un informe de impacto de género.

El artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 20 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece lo siguiente:

«Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se someten a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.»

A su vez, la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, modificó el artículo 24 de la Ley 50/1997, del Gobierno, para establecer que «en todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo.»

La norma urbanística transitòria d'urgència per al municipi de Castelló de la Plana conté regles aplicables als actes d'ús i edificació del sòl. El llenguatge que utilitza és l'apropiat per a disciplinar aquest tipus d'actes i ús, qüestió aquesta sense cap impacte per raó de gènere. Per això, és possible afirmar sense més dificultats que no hi ha cap impacte desfavorable en aquesta norma per raó del gènere.

D'aquesta manera, amb aquest apartat de la memòria justificativa es complix allò que s'ha exigint en aquests preceptes.

Per tot això, cal concloure que queda justificada l'aprovació de les normes urbanístiques transitòries d'urgència del municipi de Castelló de la Plana.

TÍTOL I NORMES GENERALS DEL RÈGIM URBANÍSTIC TRANSITORI D'URGÈNCIA DEL MUNICIPI DE CASTELLÓ DE LA PLANA

CAPÍTOL I

Objecte, àmbit territorial i termini de vigència

Article 1. Objecte

L'objecte d'estes disposicions és establir les normes urbanístiques transitòries d'urgència aplicables al municipi de Castelló de la Plana mentre culmine el procediment d'aprovació del seu nou pla general, d'acord amb el que preveuen els articles 44.6 i 66.3 de la Llei 5/2004, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (d'ara en avant LOTUP).

Article 2. Àmbit territorial

Estes normes urbanístiques transitòries d'urgències són aplicables al terme municipal de Castelló de la Plana. Estes normes transitòries no seran aplicables en aquells àmbits del terme municipal que tinguen un Pla Especial aprovat definitivament i en vigor, la validesa del qual no haja quedat afectada per la declaració de nul·litat del Pla General de 2000, açò és, el pla especial del Port, el pla especial de la Universitat Jaume I i el pla especial de la Marjalera.

Article 3. Termini de vigència

Estes normes urbanístiques transitòries d'urgència estaran en vigor fins a l'1 d'abril de 2017, llevat que entre abans en vigor el Pla General de Castelló de la Plana en tramitació, moment en què quedaran automàticament derogades.

CAPÍTOL II

Normes del sòl urbanitzat

Article 4. El sòl urbanitzat

1. A l'efecte de l'aplicació d'estes normes urbanístiques transitòries d'urgència, tindran la consideració de zones urbanitzades les que figuren en els àmbits territorials que s'assenyalen a continuació. A estos àmbits se'ls aplicarà el règim urbanístic propi del sòl urbà, i quedaran subjectes al que disposa el capítol I del títol III del llibre II de la LOTUP. A cada un d'ells li serà aplicable l'ordenança particular que figura en l'article d'estes normes que s'indica en la taula.

<i>Denominació de l'àmbit territorial</i>	<i>Article de les normes transitòries que conté la seua ordenança particular</i>
Z-0	13
Z-1	14
Z-2	15
Z-3	16
Z-4	17
Z-5	18
Z-6	19
Z-7	20
Z-7B – (La Galera)	21
Z-7C – (av. Vila-real)	22
Z-9	23

La norma urbanística transitoria de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana contiene reglas aplicables a los actos de uso y edificación del suelo. El lenguaje que utiliza es el apropiado para disciplinar este tipo de actos y uso, cuestión esta sin impacto alguno por razón de género. Por ello, es posible afirmar sin mayores dificultades que no existe impacto alguno desfavorable en esta norma por razón del género.

De este modo, con este apartado de la memoria justificativa se cumple lo exigido en estos preceptos.

Por todo lo expuesto, cabe concluir que queda justificada la aprobación de las normas urbanísticas transitorias de urgencia del municipio de Castellón de la Plana.

TITULO I NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DE URGENCIA DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito territorial y plazo de vigencia

Artículo 1. Objeto

El objeto de estas disposiciones es establecer las normas urbanísticas transitorias de urgencia aplicables al municipio de Castellón de la Plana en tanto culmine el procedimiento de aprobación de su nuevo plan general, conforme a lo previsto en los artículos 44.6 y 66.3 de la Ley 5/2004, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP).

Artículo 2. Ámbito territorial

Estas normas urbanísticas transitorias de urgencias son aplicables al término municipal de Castellón de la Plana. Estas normas transitorias no serán aplicables en aquellos ámbitos del término municipal que cuenten con un Plan Especial aprobado definitivamente y en vigor, cuya validez no haya quedado afectada por la declaración de nulidad del Plan General de 2000, esto es, el plan especial del Puerto, el plan especial de la Universitat Jaume I y el plan especial de la Marjalera.

Artículo 3. Plazo de vigencia

Estas normas urbanísticas transitorias de urgencia estarán en vigor hasta el 1 de abril de 2017, salvo que entre antes en vigor en Plan General de Castellón de la Plana en tramitación, momento en el que quedarán automáticamente derogadas.

CAPÍTULO II

Normas del suelo urbanizado

Artículo 4. El suelo urbanizado

1. A los efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, tendrán la consideración de zonas urbanizadas las que figuren en los ámbitos territoriales que se señalan a continuación. A estos ámbitos se les aplicará el régimen urbanístico propio del suelo urbano, y quedarán sujetos a lo dispuesto en el capítulo I del título III del Libro II de la LOTUP. A cada uno le será aplicable la ordenanza particular que figura en el artículo de estas normas que se indica en la tabla.

<i>Denominación del ámbito territorial</i>	<i>Artículo de las normas transitorias que contiene su ordenanza particular</i>
Z-0	13
Z-1	14
Z-2	15
Z-3	16
Z-4	17
Z-5	18
Z-6	19
Z-7	20
Z-7B – (La Galera)	21
Z-7C – (Av. Villarreal)	22
Z-9	23

Z- ESP ENTORN BENEFICÈNCIA	24
ENTORN BASÍLICA LLEDÓ	25
ZI-1	26
ZI-2	27
Z-T	28
Z-AD	29
Z-DR	30
Z-ED	31
Z-MD	32
Z-RD	33
Z-ID	34
Z-TD	35
Z-V	36
CASA BENEFICÈNCIA	37
P4A	38
P4B	39
P06	40
P16	41
P18	42
P19	43
P20	44
P22	45
P23	46
P24	47
P25	48
SO2	49
PRA	50
PRS	51
PGU	52
PTA	53
PL1	54
PL2	55
PL3	56
PS1 i PS2	57
01-UE-R (B)	58
03-UE-R	59
05-UE-R	60
07-UE-R	61
42-UE-R	62
49-UE-R (A)	63
54-UE-R	64
59-UE-R	65
62-UE-R	66
74-UE-R	67
03-SU-R	68
Z8-PCT	69
01-UE-I (B)	70
06-SU-I	71
09-SU-I	72
10-SU-I	73
05-UE-T	74
07-UE-T	75
13-UE-T	76
14-UE-T	77
15-UE-T	78

Z- ESP ENTORNO BENEFICENCIA	24
ENTORNO BASILICA LLEDO	25
ZI-1	26
ZI-2	27
Z-T	28
Z-AD	29
Z-DR	30
Z-ED	31
Z-MD	32
Z-RD	33
Z-ID	34
Z-TD	35
Z-V	36
CASA BENEFICENCIA	37
P4A	38
P4B	39
P06	40
P16	41
P18	42
P19	43
P20	44
P22	45
P23	46
P24	47
P25	48
SO2	49
PRA	50
PRS	51
PGU	52
PTA	53
PL1	54
PL2	55
PL3	56
PS1 i PS2	57
01-UE-R (B)	58
03-UE-R	59
05-UE-R	60
07-UE-R	61
42-UE-R	62
49-UE-R (A)	63
54-UE-R	64
59-UE-R	65
62-UE-R	66
74-UE-R	67
03-SU-R	68
Z8-PCT	69
01-UE-I (B)	70
06-SU-I	71
09-SU-I	72
10-SU-I	73
05-UE-T	74
07-UE-T	75
13-UE-T	76
14-UE-T	77
15-UE-T	78

Estos àmbits territorials apareixen identificats en els plànols que figuren en l'annex de documentació gràfica d'estes normes urbanístiques transitòries d'urgència, que poden consultar-se en la pàgina web de l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

2. D'acord amb el que estableix l'article 28.3 de la LOTUP, també s'aplicarà el règim urbanístic propi del sòl urbà als terrenys que tinguen la condició de solar segons els criteris de l'article 177.2 de la mateixa Llei, encara que estigueren fora dels àmbits territorials assenyalats.

Estos ámbitos territoriales aparecen identificados en los planos que figuran en el anexo de documentación gráfica de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, que pueden consultarse en la página web del Ayuntamiento de Castellón de la Plana.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 28.3 de la LOTUP, también se aplicará el régimen urbanístico propio del suelo urbano a los terrenos que tengan la condición de solar según los criterios del artículo 177.2 de la misma Ley, aunque estuvieran fuera de los ámbitos terri-

En este cas, la norma transitòria aplicable serà la següent: no podrà edificar-se amb una alçària superior a dos plantes mesurades en cada punt del terreny natural, sense perjudi de les altres limitacions aplicables; s'exceptuen de la regla anterior els solars enclavats en nuclis o illes edificades en més de dos terceres parts, en els quals només s'autoritzaran alçàries que no sobrepassen ni la dels edificis de major antiguitat, ni la mitjana de les existents en el tram del carrer corresponent a l'illa a què haja de donar front la nova construcció.

CAPÍTOL III

Normes del sòl en procés d'urbanització

Article 5. El sòl en procés d'urbanització

Aquells àmbits territorials en què es trobe en execució un programa d'actuació integrada vàlid i en vigor, una vegada conclouga el procés urbanitzador, al sòl urbanitzat se li aplicarà l'ordenança particular que li corresponga conforme a l'article 4 d'estes normes, o la que li corresponga al seu àmbit territorial segons la taula següent:

<i>Denominació de l'àmbit territorial</i>	<i>Article de les normes transitòries que conté la seua ordenança particular</i>
15-UE-R i 81-UE-R	79
17-UE-R	80
18-UE-R	81
26-UE-R	82
27-UE-R	83
29-UE-R	84
32-UE-R	85
55-UE-R (A)	86
13-SU-R	87
22-SU-R	88
26-SU-R	89
14-UE-I (B) (A)	90
14-SU-I	91
15-SU-I	92
03-UE-T	93
08-UE-T	94
11-UE-T	95
17-UE-T	96
58 UER	97
73 UER	98

Estos àmbits territorials apareixen identificats en els plànols que figuren en l'annex de documentació gràfica d'estes normes urbanístiques transitòries d'urgència, que poden consultar-se en la pàgina web de l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

Article 6. Obres permeses en sòls en procés d'urbanització

En les edificacions emplaçades en sòls que compten amb reparcel·lació aprovada i que resulten compatibles quant a usos i tipologies amb les ordenances que els hagen de ser aplicades, s'autoritzarà, a més del manteniment de l'ús que es venia desenvolupant, el canvi i la implantació d'ús sempre que el nou es trobe permès en les ordenances particulars d'aplicació.

CAPÍTOL IV

Normes del sòl no urbanitzable

Article 7. El sòl no urbanitzable

A l'efecte de l'aplicació d'estes normes urbanístiques transitòries d'urgència, es considerarà sòl no urbanitzable el que no tinga la consideració d'urbanitzat o en procés d'urbanització d'acord amb els articles precedents, això sense perjudi de l'aplicació del que estableix l'article 11.

toriales señalados. En tal caso, la norma transitoria aplicable será la siguiente: no podrá edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables; se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que solo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.

CAPÍTULO III

Normas del suelo en proceso de urbanización

Artículo 5. El suelo en proceso de urbanización

Aquellos ámbitos territoriales en los que se encuentre en ejecución un programa de actuación integrada válido y en vigor, una vez concluya el proceso urbanizador, al suelo urbanizado se le aplicará la ordenanza particular que le corresponda conforme al artículo 4 de estas normas, o la que le corresponda a su ámbito territorial según la siguiente tabla:

<i>Denominación del ámbito territorial</i>	<i>Artículo de las normas transitorias que contiene su ordenanza particular</i>
15-UE-R y 81-UE-R	79
17-UE-R	80
18-UE-R	81
26-UE-R	82
27-UE-R	83
29-UE-R	84
32-UE-R	85
55-UE-R (A)	86
13-SU-R	87
22-SU-R	88
26-SU-R	89
14-UE-I (B) (A)	90
14-SU-I	91
15-SU-I	92
03-UE-T	93
08-UE-T	94
11-UE-T	95
17-UE-T	96
58 UER	97
73 UER	98

Estos ámbitos territoriales aparecen identificados en los planos que figuran en el anexo de documentación gráfica de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, que pueden consultarse en la página web del Ayuntamiento de Castellón de la Plana.

Artículo 6. Obras permitidas en suelos en proceso de urbanización

En las edificaciones emplazadas en suelos que cuenten con reparcelación aprobada y que resulten compatibles en cuanto a usos y tipologías con las ordenanzas que les vayan a ser de aplicación, se autorizará, además del mantenimiento del uso que se venía desarrollando, el cambio e implantación de uso siempre que el nuevo se encuentre permitido en las ordenanzas particulares de aplicación.

CAPÍTULO IV

Normas del suelo no urbanizable

Artículo 7. El suelo no urbanizable

A efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, se considerará suelo no urbanizable el que no tenga la consideración de urbanizado o en proceso de urbanización conforme a los artículos precedentes, ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 11.

Article 8. Obres i usos permesos en el sòl no urbanitzable

En estos àmbits, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria novena de la LOTUP, podran admetre's cas per cas els usos previstos en l'article 197 de l'esmentada llei, a través dels procediments previstos en els articles 198 a 202 d'aquesta, amb un informe previ favorable de la Conselleria competent en matèria d'urbanisme. No serà necessària la sol·licitud d'este informe quan es tracte d'actuacions subjectes a declaració responsable conforme a l'article 214 de la LOTUP.

CAPÍTOL V
Disposicions comunes

Article 9. Aplicació de les definicions contingudes en el reglament de zones

Seràn aplicables les definicions dels paràmetres urbanístics incloeses en el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, aprovat per Ordre de 26 d'abril de 1999, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, i publicat en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 5 i 13 de maig de 1999.

Article 10. Ordenances municipals

L'Ajuntament de Castelló de la Plana, de conformitat amb el que preveu l'article 35.3 de la LOTUP, podrà aprovar ordenances municipals de policia de l'edificació que regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguen definitòries de l'edificabilitat o la destinació del sòl. També es podrà regular, en termes compatibles amb estes normes transitòries, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble.

Article 11. Règim dels edificis fora d'ordenació

Les construccions i edificacions erigides amb llicència que s'hagueren quedat sense cobertura com a conseqüència de l'anul·lació del Pla General i que no s'ajusten a les ordenances que figuren en el títol II d'estes normes, es consideraran en situació de fora d'ordenació. En estes edificacions s'admetran les actuacions previstes en l'apartat 3 de l'article 192 de la LOTUP, per la qual cosa podran admetre's obres de reforma i de millora i canvis objectius de l'activitat, sempre que la nova obra o activitat no supose la seua completa reconstrucció.

CAPÍTOL VI
Condicions generals dels usos

Article 12. Condicions generals dels usos

Es definixen els usos següents:

1. Ús magatzems.
2. Ús assistencial benèfic.
3. Ús comercial.
4. Ús esportiu.
5. Ús docent.
6. Ús espectacles i recreatiu.
7. Ús estació de servei.
8. Ús garatge-aparcament.
9. Ús hotelier.
10. Ús industrial.
11. Ús oci i recreació
12. Ús oficines.
13. Ús religiós.
14. Ús sanitari.
15. Ús serveis administratius.
16. Ús sociocultural.
17. Ús tanatoris.
18. Ús vivendes.

1. MAGATZEMS

1.1. DEFINICIÓ

Es denomina magatzem a tot local destinat a l'aplec de materials, bé en guarda i conservació, bé per a la seua venda.

Artículo 8. Obras y usos permitidos en el suelo no urbanizable

En estos ámbitos, conforme a lo establecido en la disposición transitòria novena de la LOTUP, podrán admitirse caso por caso los usos previstos en el artículo 197 de la citada ley, a través de los procedimientos contemplados en los artículos 198 a 202 de la misma, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de urbanismo. No será necesaria la solicitud de este informe cuando se trate de actuaciones sujetas a declaración responsable conforme al artículo 214 de la LOTUP.

CAPÍTULO V
Disposiciones comunes

Artículo 9. Aplicación de las definiciones contenidas en el reglamento de zonas

Serán de aplicación las definiciones de los parámetros urbanísticos incluidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 5 y 13 de mayo de 1999.

Artículo 10. Ordenanzas municipales

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana, de conformidad con lo previsto en el artículo 35.3 de la LOTUP, podrá aprobar ordenanzas municipales de policia de la edificación que regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También se podrá regular, en términos compatibles con estas normas transitorias, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.

Artículo 11. Régimen de los edificios fuera de ordenación

Las construcciones y edificaciones erigidas con licencia que se hubieran quedado sin cobertura como consecuencia de la anulación del Plan General y que no se ajusten a las ordenanzas que figuran en el Título II de estas normas, se considerarán en situación de fuera de ordenación. En estas edificaciones se admitirán las actuaciones previstas en el apartado 3 del artículo 192 de la LOTUP, por lo que podrán admitirse obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de la actividad, siempre que la nueva obra o actividad no suponga su completa reconstrucción.

CAPÍTULO VI
Condiciones generales de los usos

Artículo 12. Condiciones generales de los usos

Se definen los siguientes usos:

1. Uso almacenes.
2. Uso asistencial benéfico.
3. Uso comercial.
4. Uso deportivo.
5. Uso docente.
6. Uso espectáculos y recreativo.
7. Uso estación de servicio.
8. Uso garaje-aparcamiento.
9. Uso hotelero.
10. Uso industrial.
11. Uso ocio y recreo
12. Uso oficinas.
13. Uso religioso.
14. Uso sanitario.
15. Uso servicios administrativos.
16. Uso socio cultural.
17. Uso tanatorios.
18. Uso viviendas.

1. ALMACENES

1.1. DEFINICIÓN

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

1.2. CLASSIFICACIÓ

Es distingixen sis tipus de magatzems:

Tipus a

Magatzem de comerços detallistes i altres amb superfície no superior a 100 m² situats en planta baixa en edificis de vivendes o oficines.

Tipus B

Magatzems de superfície compresa entre els 100 i els 300 m² situats en planta baixa d'edificis de vivendes o oficines.

Tipus C

Magatzems de superfície superior a 300 m² situats en plantes baixes i compatibles amb vivenda o oficina en planes altes.

Tipus D

Magatzems en edifici d'ús exclusiu amb superfície no superior a 500 m².

Tipus E

Magatzems en edifici exclusiu amb superfície superior a 500 m².

Tipus F

Magatzems que pel tipus de mercaderies emmagatzemades o mètode de conservació resultara incompatible amb la vivenda i precise la seua utilització a la zona d'ús específica de magatzems o indústries.

1.3. CONDICIONS

Caldrà ajustar-se al que s'ha disposat per als usos industrials i comercial en allò que fóra d'aplicació, en particular per al risc d'incendi.

1.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça d'aparcament per cada 100 m² de magatzem a partir del tipus E

Quan la superfície total dels locals sobrepassa els 500 m², disposaran en l'interior de la parcel·la, a més dels aparcaments obligatoris, d'espais expressament habilitats per a les operacions de càrrega i descàrrega de vehicles amb un nombre de places mínim del 10 % dels aparcaments obligatoris i amb característiques geomètriques i de resistència aptes per a vehicles de 3,5 m d'alçària i dimensions 2,50 x 7 m (mínim una plaça).

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

2.1. DEFINICIÓ

Correspon als edificis o instal·lacions destinats al servei d'aquelles persones que pel seu caràcter o situació ho requirixen.

2.2. CLASSIFICACIÓ

Es classifiquen en els tipus següents:

A.1) Guarderies, cases-bressol.

A.2) Residències i clubs o llars d'ancians i semblants.

A.3) Ús assistencial benèfic de residències, clubs i llars d'ancians o semblants-

2.3. CONDICIONS

Compliran les condicions que fixen les disposicions vigents i si és el cas les d'ús hotel·ler que li foren d'aplicació.

2.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 200 m² d'instal·lació en edificis de nova planta.

En el cas de dotacions públiques, les seues especials condicions, o la suficient dotació de places d'aparcament en la zona podran fer disminuir l'esmentada reserva.

3. COMERCIAL

3.1. DEFINICIÓ

És l'ús que correspon a locals de servei al públic destinats a la compravenda al detall o permuta de mercaderies, compreses en les següents agrupacions, relacionades d'acord amb la Classificació d'Activitats Econòmiques.

3.2. CLASSIFICACIÓ

S'establixen les categories següents:

A. Comerç detallista i autoservei. Amb superfície no superior a 450 m².

B. Superservei.

Superfície: 450 m² < s < 1.000 m².

C. Supermercat i grans magatzems.

C.1 Superfície: 1.000 < s < 2.500 m².

C.2 Superfície: > 2.500 m².

1.2. CLASIFICACIÓN

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A

Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a 100 m² situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B

Almacenes de superficie comprendida entre los 100 y los 300 m² situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.

Tipo C

Almacenes de superficie superior a 300 m² situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en planas altas.

Tipo D

Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m².

Tipo E

Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m².

Tipo F

Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultase incompatible con la vivienda y precise su utilización la zona de uso específica de almacenes o industrias.

1.3. CONDICIONES

Se estará a lo dispuesto para los usos industriales y comercial en lo que fuesen de aplicación, en particular para el riesgo de incendio.

1.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de almacén a partir del tipo E

Quando la superficie total de los locales sobrepassa los 500 m². Dispondrán en el interior de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de vehículos con un número de plazas mínimo del 10 % de los aparcamientos obligatorios y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 m de altura y dimensiones 2,50 x 7 m (mínimo una plaza).

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

2.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

2.2. CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes tipos:

A.1) Guarderías, casas-cuna.

A.2) Residencias y clubes u hogares de ancianos y similares.

A.3) Uso asistencial benéfico de residencias, clubs y hogares de ancianos o similares-

2.3. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

2.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 200 m² de instalación en edificios de nueva planta.

En el caso de dotaciones públicas las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrán hacer disminuir la citada reserva.

3. COMERCIAL

3.1. DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas.

3.2. CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

A. Comercio minorista y autoservicio. Con superficie no superior a 450 m².

B. Superservicio.

Superficie: 450 m² < s < 1.000 m².

C. Supermercado y grandes almacenes.

C.1 Superficie: 1.000 < s < 2.500 m².

C.2 Superficie: > 2.500 m².

D. Hipermercat: $s > 2.500 \text{ m}^2$.

Utilitza les tècniques d'autoservei i de descompte. Ven quasi totes les gammes de productes. És concentrat. Està ubicat fora de les grans concentracions urbanes. Una sola planta. Ha de disposar d'aparcament gratuït.

E. Establiments associats especialment:

E.1 Mercat d'abastos.

E.2 Galeries comercials. Conjunt de tendes sense limitació de nombre per especialitat.

E.3 Centres comercials. Conjunt de tendes planificades com a totalitat i que poden contindre grans superfícies.

E.4 Zones comercials. Conjunt de tendes relacionades a través d'un carrer o via pública.

F. Comerç majorista.

1. Mercat central.

2. Mercat d'origen.

3. Centrals de distribució. Establiments comercials creats per agrupacions de comerciants amb l'objecte de dur a terme una comercialització integral d'origen a destinació, concentrant les funcions comercials majorista i detallista en un sol agent.

3.3. CONDICIONS

Les diverses categories de locals complixen les disposicions vigents que s'apliquen.

Sempre que no siga incompatible amb la normativa vigent sectorial aplicable, s'aplicaran les regles següents:

1. En el cas que en l'edifici existisca ús de vivendes, estes hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents, excepte si és vivenda unifamiliar.

2. Els locals comercials i els seus magatzems no podran comunicar-se amb les vivendes, caixa d'escala ni portal si no és a través d'una habitació o pas intermedi, amb porta d'eixida inalterable al foc, és a dir, vestíbul previ.

3. L'alçària dels locals comercials serà de 2,50 metres lliures a excepció del semisoterrani i del soterrani, que hauran de tindre una alçària lliure mínima de 2,70 metres.

4. Les escales de servei al públic, en els locals comercials, tindran un ample mínim d'1 metre.

5. Els locals comercials disposaran dels següents serveis sanitaris: fins a 150 m^2 de superfície útil, un excusat i un lavabo; per cada 200 m^2 més o fracció, s'augmentarà un excusat i un lavabo. A partir dels 150 m^2 s'instal·laran amb absoluta independència per a dones i per a homes. En tot cas, estos serveis no podran comunicar directament amb la resta dels locals i, per consegüent, hauran d'instal·lar-se amb un vestíbul o zona d'aïllament.

6. La zona que es destine a venda al públic en el local tindrà una superfície mínima de 10 m^2 i no servirà de pas ni tindrà comunicació amb cap vivenda, exceptuant-se la del titular.

7. Els locals destinats a comerç han d'estar dotats de ventilació natural o artificial.

La natural ho farà a través de buits en fatxada o patis que tinguen les dimensions mínimes establides.

Si els locals no reuniten les condicions fixades anteriorment, s'exigirà ventilació artificial, per a la qual cosa haurà de presentar-se projecte detallat de la instal·lació, que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

En tot cas, en el projecte que es presente en sol·licitud de llicència d'activitat s'estudiarà la ubicació d'equips i conductes per a una instal·lació de climatització que puga executar-se en el futur en condicions reglamentàries.

8. Disposaran de les eixides d'urgència, accessos especials per a extinció, aparells, instal·lacions i útils que en cada cas i d'acord amb la naturalesa i característiques de l'activitat regulen en estes normes, a part que estime necessari la norma tecnològica de l'edificació en vigor.

9. Les estructures de l'edificació seran resistents al foc i els materials hauran de ser incombustibles i de característiques tals que no permeten arribar a l'exterior sorolls i vibracions els nivells dels quals es determinen en l'ordenança municipal sobre la matèria.

10. S'exigiran les instal·lacions necessàries per a garantir al veïnat i vianants la supressió de molèsties, olors, fums, vibracions, etc.

D. Hipermercado: $s > 2.500 \text{ m}^2$.

Utiliza las técnicas de autoservicio y de descuento. Vende casi todas las gamas de productos. Es concentrado. Está ubicado fuera de las grandes concentraciones urbanas. Una sola planta. Debe disponer de aparcamiento gratuito.

E. Establecimientos asociados especialmente:

E.1 Mercado de abastos.

E.2 Galerias comerciales. Conjunto de tiendas sin limitación de número por especialidad.

E.3 Centros comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

E.4 Zonas comerciales. Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

F. Comercio mayorista.

1. Mercado central.

2. Mercado de origen.

3. Centrales de distribución. Establecimientos comerciales creados por agrupaciones de comerciantes con el objeto de llevar a cabo una comercialización integral de origen a destino, concentrando las funciones comerciales mayorista y detallista en un solo agente.

3.3. CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumplen las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Siempre que no sea incompatible con la normativa vigente sectorial aplicable, se aplicarán las siguientes reglas:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes salvo si es vivienda unifamiliar.

2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, es decir, vestíbulo previo.

3. La altura de los locales comerciales será de 2,50 metros libres a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta $150 \text{ metros cuadrados}$ de superficie útil, un retrete y un lavabo; por cada $200 \text{ metros cuadrados}$ más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los $150 \text{ metros cuadrados}$ se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m^2 y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial.

La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiará la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas normas aparte de los que estime necesario la norma tecnològica de la edificación en vigor.

9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la ordenanza municipal sobre la materia.

10. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

En tots els casos, quan la superfície total dels locals, incloses les seues dependències, sobrepassen els 500 m², disposaran en l'interior de la parcel·la, a més dels aparcaments obligatoris, d'espais expressament habilitats per a les operacions de càrrega i descàrrega dels vehicles de subministrament i repartiment, amb un nombre de places mínimes del 10 % dels aparcaments obligatoris per als clients i amb característiques geomètriques i de resistència aptes per a vehicles de 3,5 m d'alçària i dimensions 2,50 x 7 m.

3.4. DOTACIÓ D'APARCAMENT

Les places d'aparcament que s'han de reservar seran les següents:

Tipus B. Una plaça (25 m²) per cada 75 m² d'instal·lació.

Tipus C. Una plaça (25 m²) per cada 50 m² d'instal·lació (fins als 2.500 m²), a partir de 2.500 m² s'aplica la reserva del tipus D.

Tipus D. A partir de 2.500 m² una plaça (25 m²) per cada 20 m² d'instal·lació.

Tipus E1. Una plaça (25 m²) per cada 100 m² de superfície d'instal·lació.

Tipus E2. Una plaça (25 m²) per cada 100 m² de superfície d'instal·lació.

Tipus E3. Una plaça (25 m²) per cada 40 m² de superfície d'instal·lació.

Tipus E4. Una plaça (25 m²) per cada 40 m² de superfície d'instal·lació.

Tipus F. Es determinarà en cada cas concret per l'Administració, mai menys d'una plaça (25 m²) per cada 40 m² de superfície d'instal·lació.

La superfície d'instal·lació serà en metres quadrats útils i no inclourà l'aparcament.

Les zones d'emmagatzematge es regiran per les condicions de l'ús de magatzem.

4. ESPORTIU

4.1. DEFINICIÓ

S'hi classifiquen els camps d'esports en tots els seus aspectes, locals i instal·lacions destinats a la seua pràctica, piscines i semblants, siguen de caràcter particular, oficial o comercial.

4.2. CLASSIFICACIÓ

S'establixen les categories següents:

1a Esports la necessitat de superfície del qual no aconseguix els 200 m².

2a Esports la superfície total necessària del qual és inferior a 2.000 m², o fins a 500 espectadors.

3a Esports de 501 a 2.000 espectadors.

4a Esports de 2.001 a 25.000 espectadors.

5a Esports amb més de 25.000 espectadors.

4.3. CONDICIONS

En les seues instal·lacions i la resta de normatives s'aplicaran les dictades per l'Administració Sectorial competent en la matèria.

4.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Les places d'aparcament que s'han de reservar seran les següents:

Categoria 4a i 5a: es determinaran pels serveis tècnics municipals.

A partir de la 2a categoria es reservarà un mínim d'una plaça per cada 200 m² d'instal·lació o cada 25 espectadors.

En el cas de dotacions públiques, les especials condicions d'aquestes, o la suficient dotació de places d'aparcament en la zona podrà fer disminuir l'esmentada reserva.

5. DOCENT

5.1. DEFINICIÓ

Inclou els espais, edificis i locals destinats a funcions docents, que es consideren d'obligatòria determinació en els Plans.

5.2. CLASSIFICACIÓ

A) Educació Infantil.

B) Educació Primària.

C) Educació Secundària.

D) Ensenyança Superior.

E) Altres ensenyances.

F) Col·legis majors, etc.

5.3. CONDICIONS

En todos los casos, cuando la superficie total de los locales, incluidos sus dependencias, sobrepasen los 500 m², dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 % de los aparcamientos obligatorios para los clientes y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 m de altura y dimensiones 2,50 x 7 m.

3.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Tipo B. Una plaza (25 m²) por cada 75 m² de instalación.

Tipo C. Una plaza (25 m²) por cada 50 m² de instalación (hasta los 2.500 m²), a partir de 2.500 m² se aplica la reserva del tipo D.

Tipo D. A partir de 2.500 m² una plaza (25 m²) por cada 20 m² de instalación.

Tipo E1. Una plaza (25 m²) por cada 100 m² de superficie de instalación.

Tipo E2. Una plaza (25 m²) por cada 100 m² de superficie de instalación.

Tipo E3. Una plaza (25 m²) por cada 40 m² de superficie de instalación.

Tipo E4. Una plaza (25 m²) por cada 40 m² de superficie de instalación.

Tipo F. A determinar en cada caso concreto por la Administración nunca menos de una plaza (25 m²) por cada 40 m² de superficie de instalación.

La superficie de instalación será en metros cuadrados útiles y no incluirá el aparcamiento.

Las zonas de almacenamiento se regirán por las condiciones del uso almacén.

4. DEPORTIVO

4.1. DEFINICIÓ

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

4.2. CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1.º Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m².

2.º Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m², o hasta 500 espectadores.

3.º Deportes de 501 a 2.000 espectadores.

4.º Deportes de 2.001 a 25.000 espectadores.

5.º Deportes con más de 25.000 espectadores.

4.3. CONDICIONES

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Administración Sectorial competente en la materia.

4.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Categoría 4.ª y 5.ª: a determinar por los servicios técnicos municipales.

A partir de la 2.ª categoría se reservaran un mínimo de una plaza por cada 200 m² de instalación o cada 25 espectadores.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrá hacer disminuir la citada reserva.

5. DOCENTE

5.1. DEFINICIÓ

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

5.2. CLASIFICACIÓN

A) Educación Infantil.

B) Educación Primaria.

C) Educación Secundaria.

D) Enseñanza Superior.

E) Otras enseñanzas.

F) Colegios mayores, etc.

5.3. CONDICIONES

Les construccions d'este tipus seguiran tot el que disposa la Conselleria competent en matèria d'educació.

Als equipaments d'ús educatiu els seran aplicables les normes urbanístiques establides en el Decret 104/2014, de 4 de juliol, del Consell, pel qual s'aprova la norma tècnica en matèria de reserves dotacionals educatives.

Es compliran les normes bàsiques de l'edificació i de protecció contra incendis vigent.

5.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

En els equipaments públics d'ús educatiu als quals els siga aplicable el Decret 104/2014, quant a la dotació d'aparcaments s'aplicarà el que disposa aquesta norma.

En el cas de sòl docent al qual no li siga aplicable l'esmentat Decret, es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 100 m² d'instal·lació de nova planta.

6. ESPECTACLES I RECREATIU

6.1. DEFINICIÓ

Correspon este ús als locals i instal·lacions destinats al públic amb finalitats culturals i recreatives.

6.2. CLASSIFICACIÓ

S'establixen les categories següents:

1a Espectacles fins a 250 espectadors.

2a Espectacles de 251 a 500 espectadors.

3a Espectacles de 501 a 1.500 espectadors.

4a Espectacles de 1.501 a 5.000 espectadors.

5a Espectacles amb més de 5.000 espectadors.

6a Parcs d'atraccions, teatres i cinemes a l'aire lliure, tablaos, parcs zoològics, pavellons d'exposicions.

6.3. CONDICIONS

Compliran les condicions que fixen les disposicions vigents sobre policia d'espectacles: disposaran dels espais o mitjans necessaris per a garantir la seguretat de l'evacuació.

És d'aplicació el que disposa l'apartat 3.3.7 de l'ús comercial.

6.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 25 m² d'instal·lació, excepte categoria 1a.

En el cas de dotacions públiques, les seues especials condicions o la suficient dotació de places d'aparcament en la zona podrà fer disminuir l'esmentada reserva.

7. ESTACIÓ DE SERVEI

7.1. DEFINICIÓ

Sense perjudi del que establix el Reglament per a Subministrament i Venda de Carburants i Combustibles Líquids, s'entén per estació de servei tota instal·lació que continga un o més aparells per al subministrament de carburants i lubricants i en la qual puguen existir altres serveis relacionats amb els vehicles de motor.

7.2. CONDICIONS

A més de les disposicions legals vigents que li foren d'aplicació, compliran les següents:

1a Disposaran d'un aparcament en nombre suficient per a no entorpir el trànsit amb un mínim de dos places per assortidor.

2a Els tallers d'automòbils annexos no podran tindre una superfície superior a 200 m² i disposaran d'una plaça d'aparcament per a cada 25 m² de taller. Si s'establixen serveis de llavat i greixatge, estos hauran d'instal·lar-se amb les condicions d'estes ordenances (garatges aparcaments).

3a S'ajustaran al que establixen les ordenances sobre sorolls de la zona.

4a S'autoritzen xicotets comerços i bars i restaurants integrats en l'Estació de Servei amb una superfície útil màxima de 250 m².

5a S'autoritzen només en via de 21 o més metres d'amplària i en carreteres sense limitació d'amplària.

En el cas de les rondes de circumval·lació només es permetrà este ús en les àrees de servei especialment habilitades per a això.

6a No es permeten noves instal·lacions en àrees residencials. Sí la remodelació o reubicació de la ja existents.

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la conselleria competente en materia de educación.

A los equipamientos de uso educativo les serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Se cumplirán las normas básicas de la edificación y de protección contra incendios vigente.

5.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En los equipamientos públicos de uso educativo a los que le sea aplicable el Decreto 104/2014, en cuanto a la dotación de aparcamientos se aplicará lo dispuesto en dicha norma.

En el caso de suelo docente al que no le sea aplicable el citado decreto, se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación de nueva planta.

6. ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO

6.1. DEFINICIÓN

Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinados al público con fines de cultura y recreo.

6.2. CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Espectáculos hasta 250 espectadores.

2.ª Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

3.ª Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4.ª Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

5.ª Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

6.ª Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, tablaos, parques zoológicos, pabellones de exposiciones.

6.3. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre policia de espectáculos: dispondrán de los espacios o medios necesarios para garantizar la seguridad de la evacuación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del uso comercial.

6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 25 m² de instalación excepto categoría 1.ª.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

7. ESTACIÓN DE SERVICIO

7.1. DEFINICIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por estación de servicio toda instalación que contenga uno o más aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que pueden existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.

7.2. CONDICIONES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1.ª Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2.ª Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas ordenanzas (garajes aparcamientos).

3.ª Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas sobre ruidos de la zona.

4.ª Se autorizan pequeños comercios y bares y restaurantes integrados en la estación de servicio con una superficie útil máxima de 250 m².

5.ª Se autorizan solo en vías de 21 o más m de anchura y en carreteras sin limitación de anchura.

En el caso de las rondas de circumvalación solo se permitirá este uso en las áreas de servicio especialmente habilitadas para ello.

6.ª No se permiten nuevas instalaciones en áreas residenciales. Sí la remodelación o reubicación de la ya existentes.

8. GARATGE-APARCAMENT AUTOMÒBILS

8.1. DEFINICIÓ

1. Es denomina «Garatge-aparcament» a tot lloc destinat a l'estada de vehicles de qualsevol classe. Es consideren inclosos dins d'esta definició, els serveis públics de transport, els llocs annexos de pas, espera o estada de vehicles, així com els dipòsits per a venda de cotxes.

2. Es consideren «Tallers de l'automòbil» els locals destinats a la conservació i reparació de l'automòbil, inclús els serveis de llavat i greixatge.

8.2. CLASSIFICACIÓ

Es dividixen en les categories següents:

1a Garatge-aparcament annex a vivenda unifamiliar per a utilització exclusiva dels usuaris de la vivenda.

2a Garatge-aparcament en planta baixa, semisoterrani i soterrani, amb capacitat d'allotjar un mínim de cinc vehicles.

3a Garatge-aparcament en parcel·la interior, pati d'illa de cases i espai lliure privat.

4a Garatge-aparcament en edifici exclusiu.

5a Garatge-aparcament en illa completa.

6a Garatge-aparcament per a ús públic.

7a Tallers de l'automòbil.

8a Servei públic de transports (viatgers i mercaderies).

9a Dipòsit de vehicles usats.

9. HOTELER

9.1. DEFINICIÓ

És l'ús que correspon a aquells edificis de servei al públic que es destinen a l'allotjament temporal.

9.2. CLASSIFICACIÓ

1. Es consideren les categories següents:

1a Establiments fins a 10 dormitoris o 200 m² de superfície total edificada.

2a Establiments d'11 a 25 dormitoris o superfície total edificada compresa entre 201 i 500 m².

3a Establiments de 26 a 50 dormitoris o superfície total edificada compresa entre 501 i 1.500 m².

4a Establiments de 51 a 100 dormitoris o superfície total edificada compresa entre 1.501 i 4.000 m².

5a Establiments amb més de 100 dormitoris o més de 4.000 m² de superfície total edificada.

2. Quan l'establiment sobrepassa qualsevol dels dos límits especificats, l'establiment es classificarà en el grup major dels dos.

9.3. CONDICIONS

1. Els locals compliran les dimensions i condicions fixades en cada cas per la reglamentació hotelera. L'edifici se subjectarà quant al volum, alineació, volades, etc, a l'ordenança de la zona corresponent.

2. Es permeten les activitats i usos complementaris que hauran de complir les condicions de l'ús concret que se'ls apliquen.

És d'aplicació allò que s'ha indicat en l'apartat 3.3.7 de l'ús comercial.

9.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 3 habitacions, excepte categoria 1a.

10. INDUSTRIAL

10.1. DEFINICIÓ

A l'efecte d'estes ordenances, es definix com a ús industrial el corresponent als establiments dedicats al conjunt d'operacions que s'executen per a la manipulació, obtenció i transformació de primera matèria, així com la seua preparació per a posteriors transformacions, inclús envasament, transport i distribució.

10.2. CLASSIFICACIÓ

Les indústries es classifiquen d'una banda, atenent a les incomoditats, efectes nocius, danys que puguen ocasionar i alteracions que puguen produir sobre el medi ambient i, d'altra banda, segons l'entorn en què estiguen situades.

Pel primer concepte s'establixen les categories següents:

8. GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMOVILES

8.1. DEFINICIÓN

1. Se denomina «Garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Se consideran «Talleres del automóvil» los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

8.2. CLASIFICACIÓN

Se dividen en las siguientes categorías:

1.ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2.ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano, con capacidad de alojar un mínimo de cinco vehículos.

3.ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patio de manzana y espacio libre privado.

4.ª Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5.ª Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6.ª Garaje-aparcamiento para uso público.

7.ª Talleres del automóvil.

8.ª Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

9.ª Depósito de vehículos usados.

9. HOTELERO

9.1. DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

9.2. CLASIFICACIÓN

1. Se consideran las siguientes categorías:

1.º Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 m² de superficie total edificada.

2.º Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m².

3.º Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 m².

4.º Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m².

5.º Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m² de superficie total edificada.

2. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

9.3. CONDICIONES

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc, a la ordenanza de la zona correspondiente.

2. Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del uso comercial.

9.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 3 habitaciones excepto categoría 1.ª

10. INDUSTRIAL

10.1. DEFINICIÓN

A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

10.2. CLASIFICACIÓN

Las industrias se clasificarán por una parte, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, por otra parte, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes categorías:

A. Indústria compatible amb vivenda o altres usos en el mateix edifici.

B. Indústria admesa en edifici exclusiu no contigu a vivenda però sí contigu a altres edificis d'ús industrial.

C. Indústria no admesa en edificis contigus a altres destinats a qualsevol ús.

D. Indústries que han de trobar-se apartades de tota altra activitat o vivenda.

Pel segon concepte s'establixen les situacions següents:

Situació primera. Edificis no exclusivament industrials.

X) En planta baixa o superiors d'edifici amb vivenda/es i amb accés exclusiu i independent des de la via pública.

Y) En planta baixa o superiors d'edifici no industrial sense vivenda i amb accés exclusiu i independent des de la via pública.

Situació segona. Edificis industrials en zones no industrials.

X) En edifici qualificat com a industrial i no exclusiu per a l'activitat.

Y) En edifici qualificat com a industrial i exclusiu per a l'activitat.

Situació tercera. Edificis en zones industrials.

X) En edifici situat en zona industrial no aïllat per espais lliures.

Y) En edifici exclusiu situat en zona industrial destinat a una única activitat i separat dels altres veïns per espais lliures d'amplària superior a la indicada en la taula de l'apartat 10.3.

Situació quarta. Edificis en zones especials.

En edifici aïllat en zona allunyada de nuclis urbans de qualsevol tipus inclús industrial.

La determinació de categories es realitzara amb els criteris següents:

– Les activitats de categoria A han de ser compatibles amb la vivenda i comprenen els tallers o xicotetes indústries que per les seues característiques no molesten per desprendiment de gasos, pols, olors o donen lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèstia per al veïnat i tinguen un grau de qualificació baix.

– Les activitats de categoria B són les incomodes no admeses contigües a la vivenda però sí contigües a altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general excloent-ne les que la seua repercussió no puga ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats i tinguen un grau de qualificació mitjà.

– La categoria C comprén aquelles activitats de caràcter nociu o perillós que amb adequades mesures de condicionament poden autoritzar-se en zones industrials encara que distanciades de tota activitat aliena a elles i tinguen un grau de qualificació alt.

– La categoria D comprén aquelles activitats que per les seues especials característiques de caràcter nociu o perillós hagen d'instal·lar-se en zones especials destinades a este tipus d'indústries.

S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admet la construcció de vivendes, el que les seues parets de separació amb els immobles contigus a partir de fonaments deixen un espai lliure mitjà de quinze centímetres (15 cm), sense que en cap punt puga ser inferior a cinc centímetres (5 cm) i no tinguen contacte amb els edificis veïns, excepte en fatxades, on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior, en la qual es disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, per a evitar la introducció de runes i aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de fatxades i la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Els edificis industrials hauran de complir les condicions següents:

a) L'accés de persones i/o mercaderies haurà de ser independent del corresponent a les vivendes, a excepció de la del porter o vigilant.

b) L'edifici, quan la seua superfície siga superior a 500 m², haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies amb característiques geomètriques i de resistència aptes per a vehicles de 3,5 m d'alçària i dimensions 2,50 x 7 m.

10.3. CONDICIONS

La taula següent conté la compatibilitat entre categories i situacions en que són admeses les indústries fixant les condicions de superfície màxima de l'activitat (S m²), l'amplària mínima de la zona de rodament

A. Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio.

B. Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda pero sí contiguo a otros edificios de uso industrial.

C. Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso.

D. Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes situaciones:

Situación primera. Edificios no exclusivamente industriales.

X) En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Y) En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Situación segunda. Edificios industriales en zonas no industriales.

X) En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.

Y) En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.

Situación tercera. Edificios en zonas industriales.

X) En edificio situado en zona industrial no aislado por espacios libres.

Y) En edificio exclusivos situado en zona industrial destinado a una única actividad y separado de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a la indicada en la tabla del apartado 10.3.

Situación cuarta. Edificios en zonas especiales.

En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

La determinación de categorías se realizara con los criterios siguientes:

– Las actividades de categoría A deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.

– Las actividades de categoría B son las incomodas no admitidas contiguas a la vivienda pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.

– La categoría C comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.

– La categoría D comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m² deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 m de altura y dimensiones 2,50 x 7 m.

10.3. CONDICIONES

La tabla siguiente contiene la compatibilidad entre categorías y situaciones en que son admitidas las industrias fijando las condiciones de superficie máxima de la actividad (S m²), la anchura mínima de la zona

del vial d'accés (A m) (s'entén com a zona de rodament la distància entre rastells) i separació mínima a veïns (D m).

Cate- goria	Situació primera		Situació segona		Situació tercera		Situació quarta
	X	Y	X	Y	X	Y	
A	100 A 10 D 0	S 200 A 10 D 0	S 200 A 12 D 0	S 250 A 12 D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
B	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
C	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 3	S Sin Lim A Sin Lim D 3
D	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SSin Lim ASin Lim D 15

Els apartats següents contenen les restants condicions que han de complir les indústries d'acord amb la seua categoria.

CONDICIONS CONSTRUCTIVES

Compliran les que fixen les disposicions vigents sobre la matèria en particular pel que fa a seguretat i higiene.

10.4. APARCAMENT

Es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 100 m² d'instal·lació, quan la superfície de l'activitat siga superior a 200 m².

Els conjunts de naus es consideraren per la superfície total construïda.

11. OCI I RECREACIÓ

11.1. DEFINICIÓ

Correspon als locals tancats o oberts, la finalitat principal dels quals és la d'albergar activitats de vida social o de relació entre els individus, establint-se tres grups als efectes d'aplicació d'esta norma.

GRUP A. BARS, CAFETERIES, RESTAURANTS I SEMBLANTS

Correspon als establiments on s'exercix l'activitat d'elaborar i vendre begudes i/o productes alimentaris per al consum directe dins dels mateixos locals i que no disposen de fonts acústiques. S'establixen els subgrups següents:

A1) Establiments en què es consumixen principalment begudes, podent ser complementades amb aliments freds, sense cap tipus de maquinària destinada a confeccionar menjar (cuina, planxes, etc.).

A2) Establiments de les mateixes característiques que les del subgrup A1, però dotats de xicotets forns, planxa, etc.

A3) Establiments destinats a restaurants i semblants, dotats de cuines industrials, forns o altres equips per a elaborar menjars.

GRUP B. SALONS DE JOCS RECREATIUS, SALES DE BINGO I SEMBLANTS

Establiments on, en el seu interior, s'exercix una activitat recreativa amb elements mecànics o electrònics. S'establixen els subgrups següents:

B1) Salons de jocs recreatius.

B2) Sales de bingo, casinos o semblants.

B3) Establiments amb atracció tipus fira, on els espectadors, participen d'una manera activa en el joc.

B4) Establiments de caràcter esportiu, amb participació directa dels espectadors (pistes de birles, pistes de patinatge o semblants).

GRUP C. ESTABLIMENTS AMB MÚSICA

Correspon a establiments dotats d'elements de reproducció de música. S'establixen els subgrups següents:

C1) Pubs:

C2) Discoteques, sales de festa, cafés-concert, on la música es reproduïx només per mitjans electromecànics.

C3) Discoteques, sales de festa, cafés-concert, cafés-teatre i semblants, on la música es produïx per mitjans humans, amb o sense la participació del públic assistent.

C4) Establiments classificats en el grup A, subgrup A2 i A3, amb música produïda per mitjans electromecànics.

de rodadura del vial de acceso (A m) (se entiende como zona de rodadura la distancia entre bordillos) y separación mínima a vecinos (D m).

Cate- goria	Situación primera		Situación segunda		Situación tercera		Situación tercera
	X	Y	X	Y	X	Y	
A	100 A 10 D 0	S 200 A 10 D 0	S 200 A 12 D 0	S 250 A 12 D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
B	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
C	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 3	S Sin Lim A Sin Lim D 3
D	NO	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 15

Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia en particular lo relativo a seguridad e higiene.

10.4. APARCAMIENTO

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación, cuando la superficie de la actividad sea superior a 200 m².

Los conjuntos de naves se consideraran por la superficie total construida.

11. OCIO Y RECREO

11.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social o de relación entre los individuos estableciéndose tres grupos a los efectos de aplicación de esta norma.

GRUPO A. BARES, CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y SIMILARES

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas. Se establecen los siguientes subgrupos:

A1) Establecimientos en los que se consumen principalmente bebidas, pudiendo ser complementadas con alimentos fríos, sin ningún tipo de maquinaria destinada a confeccionar comida (cocina, planchas, etc.).

A2) Establecimientos de las mismas características que los del subgrupo A1, pero dotados de pequeños hornos, plancha, etc.

A3) Establecimientos destinados a restaurantes y similares, dotados de cocinas industriales, hornos u otros equipos para elaborar comidas.

GRUPO B. SALONES DE JUEGOS RECREATIVOS, SALAS DE BINGO Y SIMILARES

Establecimientos donde, en su interior, se desarrolla una actividad recreativa, mediando elementos mecánicos o electrónicos. Se establecen los siguientes subgrupos:

B1) Salones de juegos recreativos.

B2) Salas de bingo, casinos o similares.

B3) Establecimientos con atracción tipo feria, donde los espectadores, participan de una manera activa en el juego.

B4) Establecimientos de carácter deportivo, con participación directa de los espectadores (boleras, pistas de patinaje o similares).

GRUPO C. ESTABLECIMIENTOS CON MÚSICA

Corresponde a establecimientos dotados de elementos de reproducción de música. Se establecen los siguientes subgrupos:

C1) Pubs:

C2) Discotecas, salas de fiesta, cafés-concierto, donde la música se reproduce solo por medios electromecánicos.

C3) Discotecas, salas de fiesta, cafés-concierto, cafés-teatro y similares, donde la música se produce por medios humanos, con o sin la participación del público asistente.

C4) Establecimientos clasificados en el grupo A, subgrupo A2 y A3, con música producida por medios electro-mecánicos.

C5) Establiments dotats de pista de ball o espectacles.

11.2. CLASSIFICACIÓ

A l'efecte d'esta ordenança i per a tots els grups i subgrups s'establixen tres categories:

PRIMERA. Establiments la superfície total construïda dels quals no supere els 150 m².

SEGONA. Establiments la superfície total construïda dels quals siga superior als 150 m² i menor o igual als 300 m².

TERCERA. Establiments la superfície total construïda dels quals siga superior als 300 m².

11.3. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

S'establix l'obligació de disposar de les següents places d'aparcament:

a) Per a les activitats que no aconseguisquen els 300 m² no hi ha obligació de reserva de places d'aparcament.

b) Per a les activitats de superfície igual o superior a 300 m², caldrà disposar com a mínim d'una plaça (25 m²) per cada 50 m² d'instal·lació.

La distància entre el local en què s'exercix l'activitat i el local o recinte destinat a aparcament de vehicles no excedirà de 150 metres mesurats des de la porta d'entrada al local en què s'exercix l'activitat i el local o recinte destinat a aparcament de vehicles, i a través de via pública no de vianants.

En edificis de nova planta, els restaurants amb aforament superior a 150 persones, hauran de disposar, a més de les que corresponguen per superfície, d'una plaça d'aparcament complementària més per cada 4 persones d'aforament que superen la xifra de 150.

11.4. ALTRES QÜESTIONS

En aquelles ordenances particulars que no tinguen definit com a tal, l'ús «Oci i recreació», la seua regulació es regirà pels criteris següents:

1. En els àmbits d'ús característic residencial, es permeten els tipus inclosos en el grup A, B1 i C1, en aquelles subzones de vivenda plurifamiliar. Els altres grups queden prohibits.

En les subzones de vivenda unifamiliar, no es permet la implantació de cap tipus, excepte el manteniment i/o ampliació de les instal·lacions existents.

2. En els àmbits d'ús característic industrial o terciari, es permeten els usos inclosos en els grups A i B.

12. OFICINES

12.1. DEFINICIÓ

S'inclouen en este ús els edificis en què predominen les activitats administratives o burocràtiques de caràcter públic o privat; els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades, i els que es destinen a allotjar despachos professionals de qualsevol classe independents de la vivenda.

12.2. CLASSIFICACIÓ

Es distingixen les categories següents:

1a Oficines professionals annexes a vivendes del titular.

2a Locals d'oficines en semisoterrani, planta baixa i 1a o edificis de menys de 800 m² construïts amb fins al 60 % de superfície dedicada a oficines.

3a Edificis amb més del 60 % de la superfície total edificada fins a 800 m² destinada a ús d'oficines i la resta a altres usos.

4a Edificis amb més del 60 % de la superfície total edificada i superior a 800 m² destinada a ús d'oficina i la resta a altres usos.

12.3. CONDICIONS GENERALS

1. Els locals d'oficines tindran els serveis següents:

a) Fins a 200 metres quadrats, un excusat i un lavabo. Per cada 200 metres quadrats més o fracció s'augmentarà un excusat i un lavabo.

b) En els locals de més de 200 m², estos serveis no podran comunicar directament amb la resta dels locals, havent de disposar-se amb un vestíbul d'aïllament.

2. La llum i ventilació dels locals i oficines podrà ser natural o artificial. En el primer cas els buits de llum i ventilació hauran de tindre una superfície total no inferior a un octau que tinga la planta del local.

En el segon cas s'exigirà la presentació dels projectes detallats de les instal·lacions d'il·luminació i condicionament d'aire, que hauran de

C5) Establecimientos dotados de pista de baile o espectáculos.

11.2. CLASIFICACIÓN

A los efectos de esta ordenanza y para todos los grupos y subgrupos se establecen tres categorías:

PRIMERA. Establecimientos cuya superficie total construida no supere los 150 m².

SEGUNDA. Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 150 m² y menor o igual a los 300 m².

TERCERA. Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 300 m².

11.3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se establece la obligación de disponer de las siguientes plazas de aparcamiento:

a) Para las actividades que no alcancen los 300 m². No existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento.

b) Para las actividades de superficie igual o superior a 300 m², deberán disponer como mínimo de una plaza (25 m²) por cada 50 m² de instalación.

La distancia entre el local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos no excederá de 150 metros medidos desde la puerta de entrada al local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos, y a través de vía pública no peatonal.

En edificios de nueva planta, los restaurantes con aforo superior a 150 personas, deberán disponer, además de las que correspondan por superficie, de una plaza de aparcamiento complementaria mas por cada 4 personas de aforo que superen la cifra de 150.

11.4. OTRAS CUESTIONES

En aquellas ordenanzas particulares que no tengan definido como tal, el uso «Ocio y recreo», su regulación se regirá por los siguientes criterios:

1. En los ámbitos de uso característico residencial, se permiten los tipos incluidos en el grupo A, B1 y C1, en aquellas subzonas de vivienda plurifamiliar. Los demás grupos quedan prohibidos.

En las subzonas de vivienda unifamiliar, no se permite la implantación de ningún tipo, salvo el mantenimiento y/o ampliación de las instalaciones existentes.

2. En los ámbitos de uso característico industrial o terciario, se permiten los usos incluidos en los grupos A y B.

12. OFICINAS

12.1. DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

12.2. CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes categorías:

1.ª Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.

2.ª Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1.ª o edificios de menos de 800 m² contruidos con hasta el 60 % de superficie dedicada a oficinas.

3.ª Edificios con más del 60 % de la superficie total edificada hasta 800 m² destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.

4.ª Edificios con más del 60 % de la superficie total edificada y superior a 800 m² destinada a uso de oficina y el resto a otros usos.

12.3. CONDICIONES GENERALES

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 200 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

b) En los locales de mas de 200 m², estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse con un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que

ser aprovats per l'ajuntament, quedant estes instal·lacions sotmeses a revisió abans de l'obertura del local i en qualsevol moment.

En qualsevol altre cas, en el projecte que es presente en sol·licitud de llicència d'activitat s'estudiarà la ubicació d'equips i conductes per a una instal·lació de climatització que puga executar-se en el futur en condicions reglamentàries.

En el cas que no foren satisfactòries o no funcionaren correctament, fins que no s'adopten les mesures correctores oportunes, l'Ajuntament podrà tancar totalment o parcial el local.

12.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

En edificis de nova planta i amb superfície construïda dedicada a l'ús d'oficines superior a 500 m², es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 100 m² d'instal·lació.

En el cas de dotacions públiques, les especials condicions d'aquestes, o la suficient dotació de places d'aparcament en la zona, podrà fer disminuir l'esmentada reserva.

12.5. CONDICIONS PARTICULARS

Categoria 1a: Compliran les condicions d'ús de vivenda que li foren d'aplicació.

Categoria 2a: alçària mínima 2,50 (lliure).

Categoria 3a i 4a: alçària mínima 2,50 (lliure). Distància mínima entre forjats 2,75 m.

En les oficines vinculades a una altra activitat principal, amb una superfície no superior a 100 m², no seran aplicables les normes d'este apartat.

13. RELIGIÓS

13.1. DEFINICIÓ

Comprén els edificis destinats al culte religiós o de vida conventual.

13.2. CONDICIONS

Hauran d'instal·lar-se en edificis l'ús exclusiu dels quals siga religiós, la instal·lació en locals d'edificis en què hi ha vivendes només es permetran en vials que superen 20 m.

Aparcament. La dotació d'aparcaments exigibles serà una plaça cada 25 m de local útil. Les places d'aparcament podran situar-se en el mateix immoble o demostrar la disposició de les places necessàries en una àrea de 200 m.

14. SANITARI

14.1. DEFINICIÓ

Correspon als edificis i instal·lacions destinats al tractament, diagnòstic, rehabilitació, prevenció i/o allotjament de malalts.

14.2. CLASSIFICACIÓ

Es classifiquen en els següents dos tipus i subtipus:

A) Xarxa hospitalària:

1. Ciutats sanitàries.
2. Hospitals generals.
3. Hospitals especials (maternal, quirúrgic, infantil, psiquiàtric).
4. Altres hospitals, clíniques i policlíniques.

B) Xarxa extrahospitalària:

1. Casas de socors – Centres d'urgència.
2. Consultoris/dispensaris.
3. Ambulatoris.
4. Consultoris radiològics, laboratoris de radioinmunoassaig i serveis amb fonts radioactives.

14.3. CONDICIONS

Compliran les condicions que fixen les disposicions vigents i si és el cas les d'ús hotel·ler que li foren d'aplicació.

14.4. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

En els establiments del tipus A (xarxa hospitalària), es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada tres llits i una més per cada 4 llocs de treball.

14.4. NOTES

En instal·lacions del tipus B.4 haurà d'estar assegurada la protecció dels locals contigus en totes les direccions de les radiacions i emanacions radioactives.

deberán ser aprobados por el ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En cualquier otro caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiará la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionarán correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

12.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En edificios de nueva planta y con superficie construida dedicada al uso de oficinas superior a 500 m², se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

12.5. CONDICIONES PARTICULARES

Categoría 1.ª: Cumplirán las condiciones de uso de vivienda que le fueran de aplicación.

Categoría 2.ª: altura mínima 2,50 (libre).

Categoría 3.ª y 4.ª: altura mínima 2,50 (libre). Distancia mínima entre forjados 2,75 m.

Las oficinas vinculadas a otra actividad principal, con una superficie no superior a 100 m², no serán de aplicación las normas de este apartado.

13. RELIGIOSO

13.1. DEFINICIÓN

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

13.2. CONDICIONES

Deberán instalarse en edificios cuyo uso exclusivo sea religioso, la instalación en locales de edificios en los que existen viviendas solo se permitirán en viales que superen 20 m.

Aparcamiento. La dotación de aparcamientos exigibles será una plaza cada 25 m de local útil. Las plazas de aparcamiento podrán situarse en el propio inmueble o demostrar la disposición de las plazas necesarias en un área de 200 m.

14. SANITARIO

14.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

14.2. CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes dos tipos y subtipos:

A) Red hospitalaria:

1. Ciudades sanitarias.
2. Hospitales generales.
3. Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
4. Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

B) Red extra hospitalaria:

1. Casas de socorro – Centros de urgencia.
2. Consultorios/dispensarios.
3. Ambulatorios.
4. Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

14.3. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

14.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En los establecimientos del tipo A (red hospitalaria), se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada tres camas y una más por cada 4 puestos de trabajo.

14.4. NOTAS

En instalaciones del tipo B.4 deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas.

15. SERVICIS ADMINISTRATIUS

15.1. DEFINICIÓ

S'inclouen dins d'estos usos els locals edificis o espais dedicats a un variat conjunt de dotacions que podem agrupar davall els genèrics com seguix:

15.2. CLASSIFICACIÓ

A. Serveis administratius.

A1. Ajuntaments.

A2. Jutjats.

A3. Organismes de l'Administració de l'Estat, etc.

B. Serveis d'ordre.

B1. Comissaries i quaters de la Guàrdia Civil.

B2. Centres de detenció.

B3. Policia municipal i de trànsit.

C. Serveis d'higiene i prevenció.

C1. Serveis de recollida i tractament de fems.

C2. Parcs de bombers.

D. Instal·lacions militars.

E. Servei d'abastiment i escorxadors.

15.3. CONDICIONS

Cumpliran les condicions vigents que se li apliquen.

Aparcament. Es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 100 m² d'instal·lació, en obres de nova planta (a partir de 1.000 m² d'instal·lació).

En el cas de dotacions públiques, les especials condicions d'estes, o la suficient dotació de places d'aparcament en la zona, podrà fer disminuir l'esmentada reserva.

16. SOCIOCULTURAL

16.1. DEFINICIÓ

Es consideren inclosos en aquest grup els edificis dedicats a dotacions socials i culturals del tipus de centres cívics, llars de joventut, biblioteques, cases de cultura, museus i pinacoteques, sales de conferències i exposicions, cineclubs, teatres d'aficionats, teleclubs, etc.

16.2. CONDICIONS

Cumpliran les disposicions vigents i les establides per als casos de comerç, oficina, indústria, vivenda i espectacles que els foren d'aplicació.

En particular és d'aplicació allò que s'ha indicat en l'apartat 3.3.7 de l'ús comercial.

16.3. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça d'aparcament (25 m²) per cada 100 m² d'instal·lació, en obres de nova planta (a partir de 1.000 m² d'instal·lació).

En el cas de dotacions públiques, les especials condicions d'estes, o la suficient dotació de places d'aparcament en la zona, podrà fer disminuir l'esmentada reserva.

17. TANATORIS

17.1. DEFINICIÓ

Caldrà ajustar-se al que disposa el vigent reglament pel qual es regulen les pràctiques de policia sanitari mortuòria en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

17.2. DOTACIÓ D'APARCAMENTS

Haurà de disposar-se de 4 places d'aparcament de 25 m² per cada sala de vetla.

17. ALTRES QÜESTIONS

En aquelles ordenances particulars que no tinguen definit com a tal, l'ús «Tanatori», la seua regulació es regirà pels criteris següents:

1. En els àmbits d'ús característic residencial, este ús està permés, excepte en les zones de tipologia de vivenda unifamiliar.
2. En els àmbits d'ús característic industrial o terciari, este ús està permés.

18. VIVENDES

18.1. DEFINICIÓ

Edifici o part d'un edifici destinat a residència familiar.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

15.1. DEFINICIÓN

Se incluyen dentro de estos usos los locales edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

15.2. CLASIFICACIÓN

A. Servicios administrativos.

A1. Ayuntamientos.

A2. Juzgados.

A3. Organismos de la administración del Estado, etc.

B. Servicios de orden.

B1. Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil.

B2. Centros de detención.

B3. Policía municipal y de tráfico.

C. Servicios de higiene y prevención.

C1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

C2. Parques de bomberos.

D. Instalaciones militares.

E. Servicio de abastecimiento y mataderos.

15.3. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes que le sean de aplicación.

Aparcamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación, en obras de nueva planta (a partir de 1.000 m² de instalación).

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

16. SOCIO CULTURAL

16.1. DEFINICIÓN

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, teleclubs, etc.

16.2. CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fuera de aplicación.

En particular es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del uso comercial.

16.3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación, en obras de nueva planta (a partir de 1.000 m² de instalación).

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

17. TANATORIOS

17.1. DEFINICIÓN

Se estará a lo dispuesto en el vigente reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitario mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

17.2. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Deberá disponerse de 4 plazas de aparcamiento de 25 m² por cada sala de velatorio.

17. OTRAS CUESTIONES

En aquellas ordenanzas particulares que no tengan definido como tal, el uso «Tanatorio», su regulación se regirá por los siguientes criterios:

1. En los ámbitos de uso característico residencial, este uso está permitido, excepto en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar.
2. En los ámbitos de uso característico industrial o terciario, este uso está permitido.

18. VIVIENDAS

18.1. DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

18.2. CLASSIFICACIÓ

S'establixen les categories següents:

1a Vivenda unifamiliar.

És la situada en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat a altres de vivenda o distint ús, i amb accés exclusiu des de la via pública.

2a Vivenda col·lectiva.

Edifici constituït per vivendes amb accessos comuns.

3a Apartament.

Vivenda de superfície reduïda, agrupada amb altres d'anàlogues que complisquen les condicions de vivenda mínima. Pot admetre's un programa de dormitori de dos llits, dutxa i excusat, quan tinguen cafeteria i serveis domèstics comuns, consergeria, neteja, recollida de fems, etc.

18.3. PROGRAMA MÍNIM I CONDICIONS

Tant el programa mínim com les condicions de la vivenda seran les estipulades en la legislació vigent sobre la matèria.

Les aigües pluvials es conduiran a l'interior de l'edifici, prohibint-se la instal·lació de baixants que aboquen a l'exterior.

18.4. SITUACIÓ

No es permet la construcció de vivendes en les entreplantas de les plantes baixes.

No es permet la construcció de vivendes en soterranis a menys que al tindre tal consideració per raó de la rasant de la vorera, no la tinguera amb relació al terreny natural que es conserve en la part posterior del solar; en este cas el paviment haurà d'elevant-se almenys 0,20 m sobre el nivell exterior i estar aïllat del terreny natural per una cambra d'aire o sistema adequat.

18.5. APARCAMENT

La reserva mínima de places d'aparcament serà la següent:

- Una plaça per vivenda de superfície útil igual o menor de 100 m².
- Dos places per vivenda de superfície útil major de 100 m².

TÍTOL II

ORDENANCES PARTICULARS APLICABLE A CADA UNA DE LES ZONES

CAPÍTOL I

Ordenances particulars dels sòls urbanitzats

Article 13. Ordenança particular Z-0.

- Àmbit d'aplicació



18.2. CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2.ª Vivienda colectiva.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3.ª Apartamento.

Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha y retrete, cuando tengan cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

18.3. PROGRAMA MÍNIMO Y CONDICIONES

Tanto el programa mínimo como las condiciones de la vivienda serán las estipuladas en la legislación vigente sobre la materia.

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.

18.4. SITUACIÓN

No se permite la construcción de viviendas en las entreplantas de las plantas bajas

No se permite la construcción de viviendas en sótanos a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuviera con relación al terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar; en este caso el pavimento deberá elevarse al menos 0,20 m sobre el nivel exterior y estar aislado del terreno natural por una cámara de aire o sistema adecuado.

18.5. APARCAMIENTO

La reserva mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

- Una plaza por vivienda de superficie útil igual o menor de 100 m².
- Dos plazas por vivienda de superficie útil mayor de 100 m².

TÍTULO II

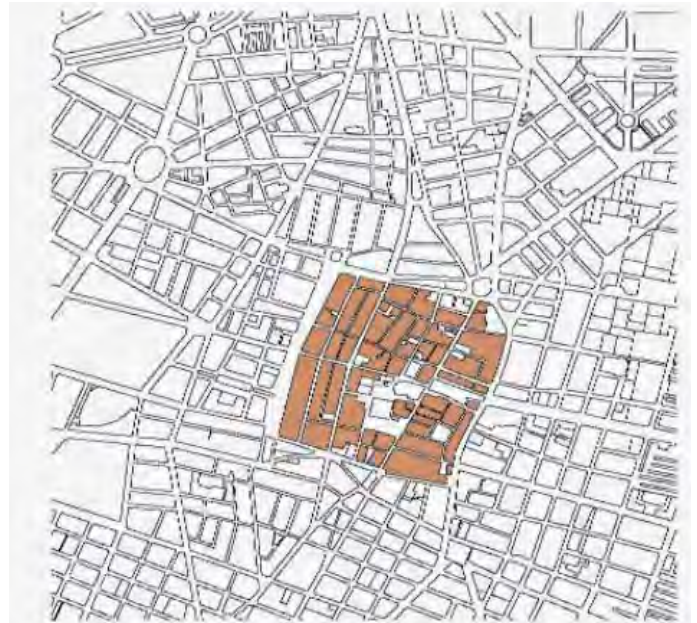
ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLE A CADA UNA DE LAS ZONAS

CAPÍTULO I

Ordenanzas particulares de los suelos urbanizados

Artículo 13. Ordenanza particular Z-0.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓ

Correspon a la zona de centre històric, nucli històric tradicional.

Ús característic: residencial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Seràn les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

Estarà en funció de l'ample regulador del carrer a què done front l'edificació d'acord amb la relació següent:

Ample carrer	Núm. plantes	Alçària
Igual o inferior a 8,50	3 plantes	9,50 m
Compresa entre 8,60 i 10,50	4 plantes	13 m
Compresa entre 10,60 i 12,50	5 plantes	17 m
Compresa entre 12,60 i 16,50	6 plantes	20 m
Superior a 16,50 m	(7 plantes) = 6 plantes, més una setena reculada una distancia igual a la alçària mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada (23 m).	

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix una alçària mínima.

XAMFRANS

Es prohibix la formació de xamfrans, excepte els ja consolidats amb anterioritat a l'aprovació del pla.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable vindrà donat per aplicació dels fons i alçàries establits en el plànol de volumetria d'illes (sèrie MZ 1/1000), tenint en compte que les alçàries assenyalades en el plànol amb VII plantes, han d'entendre's de la forma establida en el quadre d'alçàries d'estes ordenances, és a dir: «7 plantes = 6 plantes més una setena reculada». A falta d'això serà aplicable l'ordenança d'alçària, fons màxim i superfície edificable establits per la present ordenança.

En el cas de derrocament d'edificis, en solars l'alçària dels quals, segons el plànol de volumetria de illes, supera en dos plantes l'especificada en el quadre d'alçàries de la present ordenança, la seua reedificació no superarà mai en més de dos plantes el que s'ha previst per l'esmentat quadre.

FATXADA MÍNIMA

No s'establix fatxada mínima.

FONS MÀXIM.

Vindrà definit per l'ordenança dibuixada en el plànol de volumetria d'illes.

PARCEL·LA MÍNIMA

No s'establix parcel·la mínima.

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals, excepte per als casos de conservació de l'edifici per mitjà de la seua reconversió interior en el qual es podran conservar els patis existents amb les limitacions establides per les normatives de rang superior vigent.

b) D'illa. Es considerarà com a tal aquell que permetja inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a l'alçària mitjana de les màximes permesa en l'illa.

En els patis d'illa s'autoritza l'edificació amb una alçària màxima de 6 m, sense que el carener puga excedir la cara superior del forjatsostre de planta baixa que dona a la fatxada exterior.

En el pati d'illa de cases només es permet la construcció d'una planta (baixa) sense que siga possible l'existència d'entreplanta, amb l'excepció següent: quan la destinació de la superfície corresponent al pati d'illa de cases siga el de garatge aparcament, es permetrà la construcció d'entreplanta vinculada al garatge de la planta baixa i amb la mateixa destinació.

Quan en aplicar les disposicions de fons màxim, l'amplària del pati resultant fóra inferior a H (màxima alçària permesa en la illa pel quadre d'alçàries de la present ordenança), s'entendrà que es tracta d'un pati de parcel·la.

IXENTS I VOLS

No es permeten cap tipus d'ixents o vols tancats, excepte miradors envidrats, ocupant un màxim del 60 % de la longitud de la fatxada i amb

DEFINICIÓ

Corresponde a la zona de casco histórico, núcleo histórico tradicional.

Uso característico: residencial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

Estará en función del ancho regulador de la calle a que de frente la edificación con arreglo a la siguiente relación:

Ancho calle	Núm. plantas	Altura
Igual o inferior a 8,50	3 plantas	9,50. M.
Comprendida entre 8,60 y 10,50	4 plantas	13 m.
Comprendida entre 10,60 y 12,50	5 plantas	17 m
Comprendida entre 12,60 y 16,50	6 plantas	20 m.
Superior a 16,50 m	(7 plantas) = 6 plantas, más una séptima retranqueada una distancia igual a la altura medida en la perpendicular a la línea de fachada (23 m).	

ALTURA MÍNIMA

No se establece altura mínima.

CHAFLANES

Se prohíbe la formación de chaflanes, excepto los ya consolidados con anterioridad a la aprobación del plan.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de los fondos y alturas establecidos en el plano de volumetría de manzanas (serie MZ 1/1000), teniendo en cuenta que las alturas señaladas en el plano con VII plantas, han de entenderse de la forma establecida en el cuadro de alturas de estas ordenanzas, es decir: «7 plantas = 6 plantas más una séptima retranqueada». En su defecto será de aplicación la ordenanza de altura, fondo máximo y superficie edificable establecidos por la presente ordenanza.

En el caso de derribo de edificios, en solares cuya altura según el plano de volumetría de manzanas supera en dos plantas la especificada en el cuadro de alturas de la presente ordenanza, su reedificación no superará nunca en más de dos plantas lo previsto por el citado cuadro.

FACHADA MÍNIMA

No se establece fachada mínima.

FONDO MÁXIMO

Vendrá definido por la ordenanza dibujada en el plano de volumetría de manzanas.

PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima.

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales, salvo para los casos de conservación del edificio mediante su reconversión interior en el cual se podrán conservar los patios existentes con las limitaciones establecidas por las normativas de rango superior vigente.

b) De manzana. Se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura media de las máximas permitida en la manzana.

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 6 m, sin que la cumbre pueda exceder de la cara superior del forjado-techo de planta baja que da a la fachada exterior.

En el patio de manzana solo se permite la construcción de una planta (baja) sin que sea posible la existencia de entreplanta, con la siguiente excepción: cuando el destino de la superficie correspondiente al patio de manzana sea el de garaje aparcamiento, se permitirá la construcción de entreplanta vinculada al garaje de la planta baja y con el mismo destino.

Quando al aplicar las disposiciones de fondo máximo, la anchura del patio resultante fuese inferior a H (máxima altura permitida en la manzana por el cuadro de alturas de la presente ordenanza), se entenderá que se trata de un patio de parcela.

SALIENTES Y VUELOS

No se permiten ningún tipo de salientes o vuelos cerrados, excepto miradores acristalados, ocupando un máximo del 60 % de la longitud

vol màxim de 60 cm i igual o inferior al 6 % de l'amplària del carrer a què done front l'edificació.

Serà preceptiu la construcció de ràfec o cornisa en la coberta de longitud mínima de 30 cm mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A i B.

2. ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

El tipus C a partir d'una superfície de 1.000 m² haurà de tindre accés per carrers d'amplària superior als 12 m, excepte si es tractara de carrers de vianants.

Els tipus E2 i E3 hauran de comptar amb una localització definida per un Pla d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permés en la seua categoria 1a.

5. DOCENT

Permés en totes les seues formes.

6. ESPECTACLE-RECREATIU

Permés en les seues categories 1a i 2a, excepte edificis de titularitat pública destinats a este ús, que estaran permeses totes les categories.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit

8. GARATGE-APARCAMENT

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 6a.

Pel que fa al nombre d'aparcaments de reserva obligatòria en cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions Generals de cada ús concret.

9. HOTELER

Permés en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

10. INDUSTRIAL

Permés en el seu tipus A

11. OCIO I RECREACIÓ

Permés en les seues categories A, B1, B2, tipus C només els ja existents.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permés en el seu tipus B.

15. SERVEI-ADMINISTRATIU

Permés en els seus tipus A1, A2, A3, B1, B2 i B3.

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI

Ús Prohibit

18. VIVENDA

Permés en tots els seus tipus

de la fachada y con vuelo máximo de 60 cm e igual o inferior al 6 % de la anchura de la calle a que de frente la edificación.

Será preceptivo la construcción de alero o cornisa en la cubierta de longitud mínima de 30 cm medida en la perpendicular a la línea de fachada.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A y B.

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, E2, E3 Y E4.

El tipo C a partir de una superficie de 1.000 m² deberá tener acceso por calles de anchura superior a los 12 m salvo si se tratase de calles peatonales.

Los tipos E2 y E3 deberán contar con una localización definida por un Plan de urbanismo comercial-

4. DEPORTIVO

Permitido en su categoría 1.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus formas.

6. ESPECTÁCULO-RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª, salvo edificios de titularidad pública destinados a este uso, que estarán permitidas todas las categorías.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 6.ª.

En lo que respecta al numero de aparcamientos de reserva obligatoria en cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de cada uso concreto.

9. HOTELERO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

10. INDUSTRIAL

Permitido en su tipo A

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus categorías A, B1, B2, tipo C solo los ya existentes.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en su tipo B.

15. SERVICIO-ADMINISTRATIVO

Permitido en sus tipos A1, A2, A3, B1, B2 y B3.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

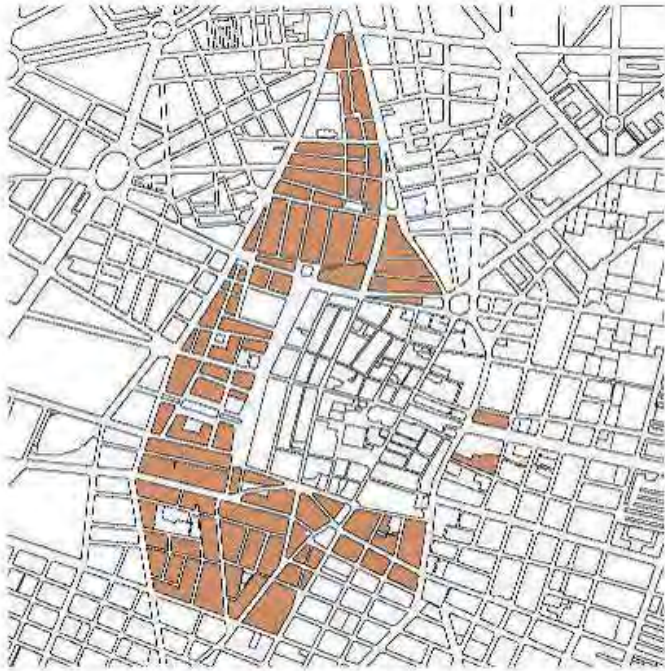
Uso Prohibido

18. VIVIENDA

Permitido en todos sus tipos

Article 14. Ordenança particular Z-1.

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Correspon a la zona de nucli històric segle XIX i entorn.

Ús característic: residencial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Serán les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

Estarà en funció de l'ample regulador del carrer a què done front l'edificació d'acord amb la relació següent:

Ample carrer	Núm. plantes	Alçària
Igual o inferior a 8,50	3 plantes	9,50 m
Compresa entre 8,60 i 10,50	4 plantes	13 m
Compresa entre 10,60 i 12,50	5 plantes	17 m
Compresa entre 12,60 i 16,50	6 plantes	20 m

(7 plantes) = 6 plantes, més una setena reculada una distancia igual a l'alçària mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada (23 m). S'exceptuaran els casos excepcionals al·ludits en l'apartat sobre edificabilitat.

Superior a 16,50 m

ALÇÀRIA MÍNIMA

a) carrers d'amplària igual o inferior a 10,50, no s'establirà l'alçària mínima.

b) carrers d'amplària superior a 10,50 m, l'alçària mínima coincidirà amb la màxima, de manera que s'edificarà amb cornisa uniforme.

Sense perjudi que en atenció a les condicions d'entorn, i en funció de les característiques de l'obra que es realitzarà, la comissió tècnica de patrimoni històric-artístic jutge oportú el fet de permetre no aconseguir l'alçària mínima exigida.

XAMFRANS

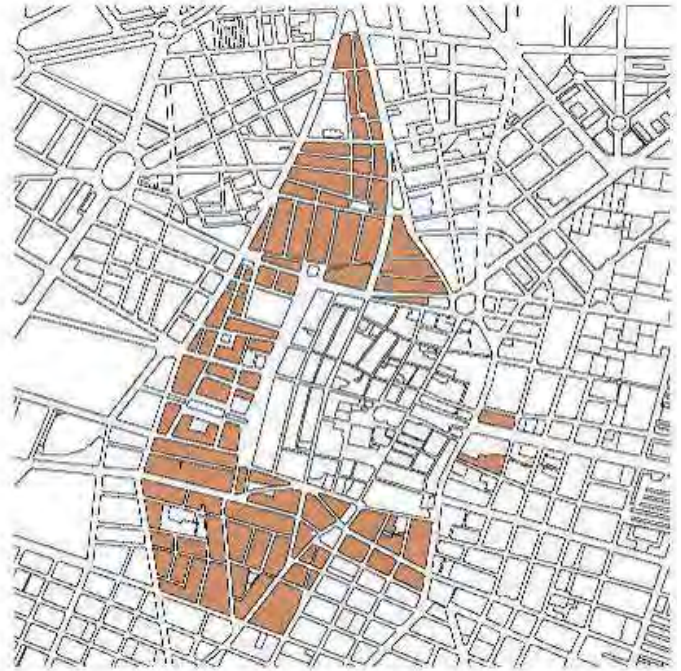
Es prohibeix la formació de xamfrans.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable vindrà donat per aplicació dels fons i alçàries establits en el plànol de volumetria d'illes (sèrie MZ 1/1000), tenint en compte que les alçàries assenyalades en el plànol amb VII plantes, han d'entendre's de la forma establida en el quadre d'alçàries d'estes ordenances, és a dir: «7 plantes = 6 plantes més una setena reculada». A falta d'això serà aplicable l'ordenança d'alçària, fons màxim i superfície edificable establits per la present ordenança.

Artículo 14. Ordenanza particular Z-1.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓ

Corresponde a la zona de casco histórico siglo XIX y entorno.

Uso característico: residencial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

Estará en función del ancho regulador de la calle a que de frente la edificación con arreglo a la siguiente relación:

Ancho calle	Núm. plantas	Altura
Igual o inferior a 8,50	3 plantas	9,50 m.
Comprendida entre 8,60 y 10,50	4 plantas	13 m.
Comprendida entre 10,60 y 12,50	5 plantas	17 m
Comprendida entre 12,60 y 16,50	6 plantas	20 m.

Superior a 16,50 m (7 plantas) = 6 plantas, más una séptima retranqueada una distancia igual a la altura medida en la perpendicular a la línea de fachada (23 m). Se exceptuarán los casos excepcionales aludidos en el apartado sobre edificabilidad.

ALTURA MÍNIMA

a) Calles de anchura igual o inferior a 10,50 no se establece la altura mínima.

b) Calles de anchura superior a 10,50 m, la altura mínima coincide con la máxima, de manera que se edificará con cornisa uniforme.

Sin perjuicio que en atención a las condiciones de entorno, y en función de las características de la obra a realizar, la comisión técnica de patrimonio histórico-artístico juzgue oportuno el permitir no alcanzar la altura mínima exigida.

CHAFLANES

Se prohíbe la formación de chaflanes.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de los fondos y alturas establecidos en el plano de volumetría de manzanas (serie MZ 1/1000), teniendo en cuenta que las alturas señaladas en el plano con VII plantas, han de entenderse de la forma establecida en el cuadro de alturas de estas ordenanzas, es decir: «7 plantas = 6 plantas más una séptima retranqueada». En su defecto será de aplicación la ordenanza de altura, fondo máximo y superficie edificable establecidos por la presente ordenanza.

En el cas de derrocament d'edificis, en solars l'alçària dels quals, segons el plànol de volumetria de illes, supera en dos plantes l'especificada en el quadre d'alçàries de la present ordenança, la seua reedificació no superarà mai en més de dos plantes el que s'ha previst per l'esmentat quadre.

FATXADA MÍNIMA

a) Carrers d'amplària igual o inferior a 10,50 m, no s'establirà fatxada mínima.

b) Carrers d'amplària superior a 10,50 m, fatxada mínima igual a 7,00 m.

FONS MÀXIM

Vindrà definit per l'ordenança dibuixada en el plànol de volumetria d'illes.

PARCEL·LA MÍNIMA

No s'establirà parcel·la mínima.

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals, excepte per als casos de conservació de l'edifici per mitjà de la seua reconversió interior en el qual es podran conservar els patis existents amb les limitacions establides per les normatives de rang superior vigent.

b) D'illa. Es considerarà com a tal aquell que permetja inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a l'alçària mitjana de les màximes permeses en l'illa.

En els patis d'illa s'autoritza l'edificació amb una alçària màxima de 6 m, sense que el carener pugui excedir la cara superior del forjatsostre de planta baixa que dona a la fatxada exterior.

En el pati d'illa de cases només es permet la construcció d'una planta (baixa) sense que siga possible l'existència d'entreplanta, amb l'excepció següent: quan la destinació de la superfície corresponent al pati d'illa de cases siga el de garatge aparcament, es permetrà la construcció d'entreplanta vinculada al garatge de la planta baixa i amb la mateixa destinació.

Quan en aplicar les disposicions de fons màxim, l'amplària del pati resultant fóra inferior a H (màxima alçària permesa en la illa pel quadre d'alçàries de la present ordenança), s'entendrà que es tracta d'un pati de parcel·la.

IXENTS I VOLS

No es permeten cap tipus d'ixents o vols tancats, excepte miradors envidrats, ocupant un màxim del 60 % de la longitud de la fatxada i amb vol màxim de 60 cm i igual o inferior al 6 % de l'amplària del carrer a què done front l'edificació.

Serà preceptiu la construcció de ràfec o cornisa en la coberta de longitud mínima de 30 cm mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Permes en els seus tipus A i B.

2. ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

El tipus C a partir d'una superfície de 1.000 m² haurà de tindre accés per carrers d'amplària superior als 12 m, excepte si es tractara de carrers de vianants.

Els tipus E2 i E3 hauran de comptar amb una localització definida per un Pla d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permes en la seua categoria 1a i 2a.

5. DOCENT

Permes en totes les seues formes.

6. ESPECTACLE-RECREATIU

Permes en les seues categories 1a i 2a, excepte edificis de titularitat pública destinats a este ús, que estaran permeses totes les categories.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit

8. GARATGE-APARCAMENT

Permes en categories 1a, 2a, 3a i 6a.

En el caso de derribo de edificios, en solares cuya altura según el plano de volumetría de manzanas supera en dos plantas la especificada en el cuadro de alturas de la ordenanza correspondiente, su reedificación no superará nunca en más de dos plantas lo previsto por el citado cuadro.

FACHADA MÍNIMA

a) Calles de anchura igual o inferior a 10.50 m, no se establece fachada mínima.

b) Calles de anchura superior a 10,50 m, fachada mínima igual a 7,00 m.

FONDO MÁXIMO

Vendrá definido por la ordenanza dibujada en el plano de volumetría de manzanas.

PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima.

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las Normas generales, salvo para los casos de conservación del edificio mediante su reconversión interior en el cual se podrán conservar los patios existentes con las limitaciones establecidas por las normativas de rango superior vigentes.

b) De manzana. Se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura media de las máximas permitida en la manzana.

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 6 m, sin que la cumbrera pueda exceder de la cara superior del forjado-techo de la planta baja que da a la fachada exterior.

En el patio de manzana solo se permite la construcción de una planta (baja) sin que sea posible la existencia de entreplanta, con la siguiente excepción: cuando el destino de la superficie correspondiente al patio de manzana sea el de garaje aparcamiento, se permitirá la construcción de entreplanta vinculada al garaje de la planta baja y con el mismo destino.

Quando al aplicar las disposiciones de fondo máximo, la anchura del patio resultante fuese inferior a H (máxima altura permitida en la manzana por el cuadro de alturas de la presente ordenanza), se entenderá que se trata de un patio de parcela.

SALIENTES Y VUELOS

No se permiten ningún tipo de salientes o vuelos cerrados, excepto miradores acristalados, ocupando un máximo del 60 % de la longitud de la fachada y con vuelo máximo de 60 cm e igual o inferior al 6 % de la anchura de la calle a que de frente la edificación.

Será preceptivo la construcción de alero o cornisa en la cubierta de longitud mínima de 30 cm medida en la perpendicular a la línea de fachada.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A y B.

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, E2, E3, y E4.

El tipo C a partir de una superficie de 1.000 m² deberá tener acceso por calles de anchura superior a los 12 m, salvo si se tratase de calles peatonales.

Los tipos E2 i E3 deberán contar con una localización definida por un Plan de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en su categoría 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus formas.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª, salvo edificios de titularidad pública destinados a este uso que estarán permitidas todas las categorías.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 6.ª.

Pel que fa al nombre d'aparcaments de reserva obligatòria en cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions Generals de cada ús concret.

9. HOTELER

Permés en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

10. INDUSTRIAL

Permés en el seu tipus A

11. OCI I RECREACIÓ

Permés en les seues categories A, B1, B2, C1, C2 i C3.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permés en el seu tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI-ADMINISTRATIU

Permés en els seus tipus A1, A2, A3, B1, B2 i B3.

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI

Ús Prohibit

18. VIVIENDA

Permés en tots els seus tipus

Article 15. Ordenança particular Z-2.

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Correspon a zones d'eixamplament de nucli antic illa tancada d'alta densitat.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'altura màxima de l'edificació vindrà donada pel plànol corresponent de l'illa. Subsidiàriament serà funció de l'amplada del carrer a què done front l'edificació i de les característiques de l'entorn.

En lo que respecta al núm. de aparcaments de reserva obligatòria en cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de cada uso concreto.

9. HOTELERO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

10. INDUSTRIAL

Permitido en su tipo A

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus categorías A, B, B2, C1, C2, Y C3.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO – ADMINISTRATIVO

Permitido en sus tipos A1, A2, A3, B1, B2 y B3.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Uso prohibido

18. VIVIENDA

Permitido en todos sus tipos

Artículo 15. Ordenanza particular Z-2.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓ

Corresponde a zonas de ensanche de casco antiguo manzana cerrada de alta densidad.

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima de la edificación vendrá dada por el plano correspondiente de la manzana. Subsidiariamente será función del ancho de la calle a que de frente la edificación y de las características del entorno.

<i>Ample carrer</i>	<i>Núm. plantes</i>	<i>Alçària</i>
Igual o inferior a 8,50	3 plantes	9,50 m
Compresa entre 8,60 i 10,50	4 plantes	13 m
Compresa entre 10,60 i 12,50	5 plantes	17 m
Compresa entre 12,60 i 16,50	6 plantes	20 m
Superior a 16,50 m	7 plantes	23 m

ALÇÀRIA MÍNIMA

L'alçària mínima s'establix en una planta (3 m) menys que la màxima permesa.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3,00 m del punt d'unió d'aquestes alineacions.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable vindrà donat per aplicació dels fons i alçàries establits en el plànol de volumetria d'illes (sèrie MZ 1/1000). A falta d'això serà aplicable l'ordenança d'alçària, fons màxim i superfície edificable establits per la present ordenança.

– En el cas de derrocament d'edificis, en solars l'alçària dels quals segons el plànol de volumetria d'illes supera en dos plantes l'especificada en el quadre d'alçàries de l'ordenança corresponent, la seua reedificació no superarà mai en més de dos plantes el que s'ha previst per l'esmentat quadre.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima serà de 7 m, amb l'excepció següent:

Carrer d'amplària igual o inferior a 10,50 m, no s'establix fatxada mínima, per a aquells casos en què es tracte de vivenda unifamiliar.

Esta excepció serà aplicable exclusivament, en les àrees següents

A) Zona delimitada pels carrers:

C/ Germans Vilafañe

Ronda Magdalena

Joaquín Costa

av. Barcelona

B) Zona delimitada pels carrers:

Doctor Clarà

Ronda Millars

Escalante – parc de l'Oest – Jacint Benavente

Figueroles

Pare Jofre

República Argentina

FONS MÀXIM

El fons màxim serà de 16 m si no ve definit un altre en el plànol de l'illa

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 112 m², excepte en els casos afectats per l'excepció de fatxada mínima.

PATIS

Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

D'illa: es considerarà com a tal aquell que permet a inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a l'alçària mitjana de les màximes permesa en l'illa.

En els patis de illa s'autoritza l'edificació amb alçària màxima de 6 m, sense que el carener pugui excedir la cara superior del forjat-sostre de la planta baixa que dona a la fatxada exterior.

En el pati d'illa de cases només es permet la construcció d'una planta (baixa) sense que siga possible l'existència d'entreplanta, amb l'excepció següent: quan la destinació de la superfície corresponent al pati d'illa de cases siga el de garatge aparcament, es permetrà la construcció d'entreplanta vinculada al garatge de la planta baixa i amb la mateixa destinació.

IXENTS I VOLS

– Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. (1 m), en un màxim del 60 % de la longitud de la fatxada, o volum equivalent.

– En les zones on s'exceptua el compliment de fatxada i parcel·la mínima, el vol màxim serà de 60 cm igual o inferior al 6 % de l'amplà-

<i>Ancho calle</i>	<i>Núm. plantas</i>	<i>Altura</i>
Igual o inferior a 8,50	3 plantas	9,50 m
Comprendida entre 8,60 y 10,50	4 plantas	13 m
Comprendida entre 10,60 y 12,50	5 plantas	17 m
Comprendida entre 12,60 y 16,50	6 plantas	20 m
Superior a 16,50	7 plantas	23 m

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta (3 m) menos que la máxima permitida.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de los fondos y alturas establecidos en el plano de volumetría de manzanas (serie MZ 1/1000). En su defecto será de aplicación la ordenanza de altura, fondo máximo y superficie edificable establecidos por la presente ordenanza.

– En el caso de derribo de edificios, en solares cuya altura según el plano de volumetría de manzanas supera en dos plantas la especificada en el cuadro de alturas de la ordenanza correspondiente, su reedificación no superará nunca en más de dos plantas lo previsto por el citado cuadro.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 7 m, con la siguiente excepción:

Calle de anchura igual o inferior a 10,50 m, no se establece fachada mínima, para aquellos casos en los que se trate de vivienda unifamiliar.

Esta excepción será de aplicación exclusivamente, en las áreas siguientes

A) Zona delimitada por las calles:

C/ Hermanos Vilafañe

Ronda Magdalena

Joaquín Costa

av. Barcelona

B) Zona delimitada por las calles:

Doctor Clará

Ronda Mijares

Escalante – Parque del Oeste – Jacinto Benavente

Figueroles

Padre Jofre

República Argentina

FONDO MÀXIM

El fondo máximo será de 16 m si no viene definido otro en el plano de la manzana

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 112 m², salvo en los casos afectados por la excepción de fachada mínima.

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

De manzana: se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura media de las máximas permitida en la manzana

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 6 m, sin que la cumbre pueda exceder de la cara superior del forjado-techo de la planta baja que da a la fachada exterior.

En el patio de manzana solo se permite la construcción de una planta (baja) sin que sea posible la existencia de entreplanta, con la siguiente excepción: cuando el destino de la superficie correspondiente al patio de manzana sea el de garaje aparcamiento, se permitirá la construcción de entreplanta vinculada al garaje de la planta baja y con el mismo destino.

SALIENTES Y VUELOS

– Se estará a lo dispuesto en las normas generales. (1 m), en un máximo del 60 % de la longitud de la fachada, o volumen equivalente.

– En las zonas donde se exceptúa el cumplimiento de fachada y parcela mínima, el vuelo máximo será de 60 cm igual o inferior al 6 %

ria del carrer a què done front l'edificació, no permetent-se en cap cas vols tancats.

– Els vols seran en general paral·lels a la fatxada i en els xamfrans els vols seran de forma i composició simètrica respecte a la bisectriu d'aquest.

FATXADA

El projecte contindrà plànol a escala 1/50 expressiu de la composició, materials, color i textura de la fatxada i la seua harmonització amb els edificis contigus.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER

Permes en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCI I RECREACIÓ

Permes en tots els seus tipus.

12. OFICINES

Permes en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permes en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permes en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permes en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permes en totes les seues categories.

17. TANATORI

Permes

18. VIVIENDA

Permes en els seus tipus 1r, 2n i 3r.

de la anchura de la calle a que dé frente la edificación, no permitiéndose en ningún caso vuelos cerrados.

– Los vuelos serán en general paralelos a fachada y en los chaflanes los vuelos serán de forma y composición simétrica respecto a la bisectriz del mismo.

FACHADA

El proyecto contendrá plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y su armonización con los edificios colindantes.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

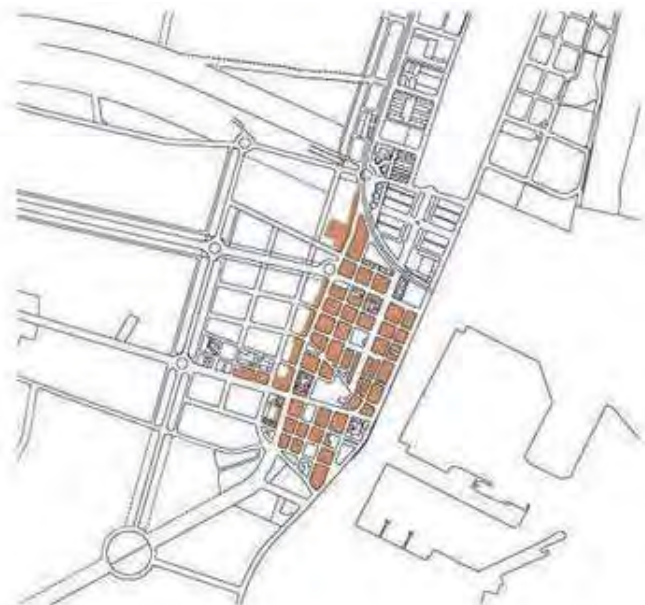
Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 1.º, 2.º y 3.º.

Article 16. Ordenança particular Z-3.

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

EDIFICACIÓ DE DENSITAT MITJANA

Correspon a la regulació de l'edificació en el nucli urbà del Grau.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima de l'edificació vindrà donada pel plànol corresponent de l'illa en funció de l'ample del carrer a què done front l'edificació i de les característiques de l'entorn.

Ample carrer	Núm. plantes	Alçària
Igual o inferior a 8,50	3 plantes	9,50 m
Compresa entre 8,60 i 10,50	4 plantes	13 m
Compresa entre 10,60 i 12,50	5 plantes	17 m
Compresa entre 12,60 i 16,50	6 plantes	20 m
Superior a 16,50 m	7 plantes	23 m

ALÇÀRIA MÍNIMA

L'alçària mínima s'establix en una planta (3 m) menys que la màxima permesa.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3,00 m del punt d'unió d'estes alineacions.

EDIFICABILITAT

– El volum màxim edificable vindrà donat per l'aplicació de l'ordenança d'alçària, el fons màxim i la superfície edificable.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima serà de 7 m.

FONS MÀXIM

El fons màxim serà de 16 m si no ve definit un altre en el plànol de l'illa. Sense perjudi del que s'ha prescrit en les ordenances generals.

PARCEL·LA MÍNIMA

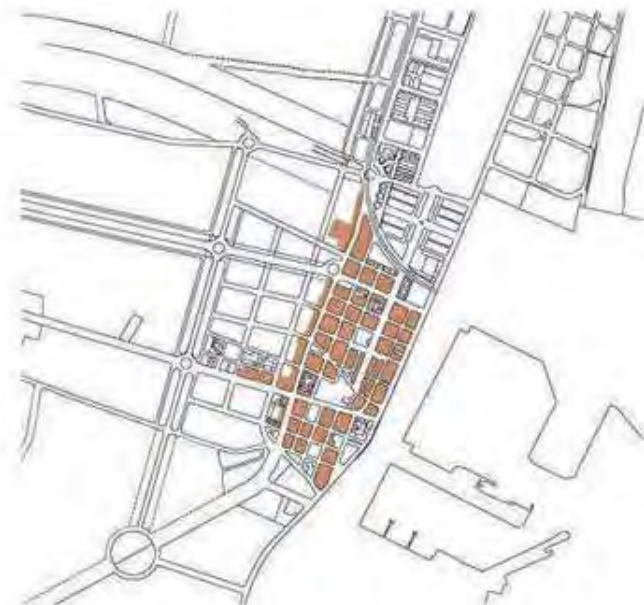
La parcel·la mínima serà de 112 m².

PATIS

Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

Artículo 16. Ordenanza particular Z-3.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

EDIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA

Corresponde a la regulación de la edificación en el casco urbano del Grau.

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación vendrá dada por el plano correspondiente de la manzana en función del ancho de la calle a que de frente la edificación y de las características del entorno.

Ancho calle	Núm. plantas	Altura
Igual o inferior a 8,50	3 plantas	9,50 m
Comprendida entre 8,60 y 10,50	4 plantas	13 m
Comprendida entre 10,60 y 12,50	5 plantas	17 m
Comprendida entre 12,60 y 16,50	6 plantas	20 m
Superior a 16,50	7 plantas	23 m

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta (3 m) menos que la máxima permitida.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

– El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la superficie edificable.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 7 m.

FONDO MÁXIMO

El fondo máximo será de 16 m si no viene definido otro en el plano de la manzana. Sin perjuicio de lo prescrito en las ordenanzas generales.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 112 m².

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

D'illa: es considerarà com a tal a aquell que permeta inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a l'alçària mitjana de les màximes permeses en l'illa.

En els patis d'illa s'autoritza l'edificació amb alçària màxima de 6 m, sense que el carener puga excedir la cara superior del forjat-sostre de la planta baixa que dona a la fatxada exterior.

En el pati d'illa de cases només es permet la construcció d'una planta (baixa) sense que siga possible l'existència d'entreplanta, amb l'excepció següent: quan la destinació de la superfície corresponent al pati d'illa de cases siga el de garatge aparcament, es permetrà la construcció d'entreplanta vinculada al garatge de la planta baixa i amb la mateixa destinació.

IXENTS I VOLS

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals (1 m) en un màxim del 60 % de la longitud de la fatxada, o volum equivalent.

FATXADA

El projecte contindrà plànol a escala 1/50 expressiu de la composició, materials, color i textura de la fatxada i la seua harmonització amb els edificis contigus.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER

Permes en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCI I RECREACIÓ

Permes en totes les seues categories

12. OFICINES

Permes en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permes en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permes en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permes en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permes en totes les seues categories.

17. TANATORI

Permes

18. VIVIENDA

Permes en els seus tipus 1r, 2n i 3r.

De manzana: se considerarà como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura media de las máximas permitida en la manzana.

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 6 m, sin que la cumbrera pueda exceder de la cara superior del forjado-techo de la planta baja que da a la fachada exterior.

En el patio de manzana solo se permite la construcción de una planta (baja) sin que sea posible la existencia de entreplanta, con la siguiente excepción: cuando el destino de la superficie correspondiente al patio de manzana sea el de garaje aparcamiento, se permitirá la construcción de entreplanta vinculada al garaje de la planta baja y con el mismo destino.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales (1 m) en un máximo del 60 % de la longitud de la fachada, o volumen equivalente.

FACHADA

El proyecto contendrá plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y su armonización con los edificios colindantes.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÈFIC

Permitido en sus tipos A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 1.º, 2.º y 3.º.

Article 17. Ordenança particular Z-4.

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

GRUPS PERIFÈRICS

Ordenança per a l'ordenació de zones conegudes com a Grups Perifèrics.

Ús característic: residencial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el pla corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima vindrà donada en funció de la categoria del carrer a què done front l'edificació d'acord amb el plànol corresponent.

<i>Ample carrer</i>	<i>Núm. plantes</i>	<i>Alçària</i>
Superior a 16 m	4 plantes	13 m
Entre 10 i 16 m	3 plantes	9,50 m
Inferior a 10 m	2 plantes	6,50 m

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix alçària mínima.

XAMFRANS

En els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals se situen a una distància de 3 m del punt d'unió d'aquestes alineacions.

EDIFICABILITAT

El volum màxim aplicable vindrà donat per la superfície construïble i l'alçària màxima permesa.

En el cas d'unitats d'execució vindrà definit en la fitxa corresponent.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima serà de 6 metres.

FONS MÀXIM

El fons màxim serà de 16 m.

Es garanteix un fons mínim no obligatori de 12 m.

En tot cas, si per l'aplicació del fons màxim, resultara un pati d'ample inferior a 8 m, s'entendrà inexistent el pati d'illa de cases, havent de construir-se amb pati de parcel·la.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 72 m².

Artículo 17. Ordenanza particular Z-4.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

GRUPOS PERIFÉRICOS

Ordenanza para la ordenación de zonas conocidas como Grupos Periféricos.

Uso característico: residencial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima vendrá dada en función de la categoría de la calle a que dé frente la edificación de acuerdo con el plano correspondiente.

<i>Ancho calle</i>	<i>Núm. plantas</i>	<i>Altura</i>
Superior a 16 m	4 plantas	13 m
Entre 10 y 16 m	3 plantas	9,50 m
Inferior a 10 m	2 plantas	6,50 m

ALTURA MÍNIMA

No se establece altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos se sitúan a una distancia de 3 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo aplicable vendrá dado por la superficie construïble y la altura máxima permitida.

En el caso de unidades de ejecución vendrá definido en la ficha correspondiente.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 6 metros.

FONDO MÁXIMO

El fondo máximo será de 16 m

Se garantiza un fondo mínimo no obligatorio de 12 m.

En cualquier caso, si por la aplicación del fondo máximo, resultase un patio de ancho inferior a 8 m se entenderá inexistente el patio de manzana, debiendo construirse con patio de parcela.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 72 m².

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

b) Pati d'illa de cases: Pati que permet inscriure almenys un cercle de 8 metres de diàmetre i que resulta d'aplicar a l'illa el fons edificable corresponent.

En els patis d'illa s'autoritza l'edificació amb una alçària màxima de 5,25 m sense que el carener puga excedir l'alçària superior del primer forjat que dona a la fatxada exterior.

En el pati d'illa de cases només es permet la construcció d'una planta (baixa) sense que siga possible l'existència d'entreplanta, amb l'excepció següent: quan la destinació de la superfície corresponent al pati d'illa de cases siga el de garatge aparcament, es permetrà la construcció d'entreplanta vinculada al garatge de la planta baixa i amb la mateixa destinació.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B i C, este últim amb entrada de vehicles per vies d'amplària mínima de 16 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, E2 i E3. En el cas d'instal·lar-se comerç del tipus C amb superfície major de 1.000 m², el carrer des del que s'efectue l'accés de vehicles haurà de tindre un ample mínim de 20 metres.

Els comerços del tipus E3 han d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a, 2a i 3a esta última amb entrada per carrer d'amplària superior o igual a 16 m.

5. DOCENT

Permés en totes les seues categories.

6. ESPECTACLE RECREATIVU

Permeses les categories 1a i 2a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima de 21 m.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permés en les categories 1a, 2a, 3a, 6a, 7a i 8a.

Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions Generals d'ús, excepte en els usos següents

Vivends 1 aparcament (25 m²) per cada vivenda en categories 2a i 3a.

Espectacles 1 aparcament (25 m²) per cada 50 m²

Sociocultural 1 aparcament (25 m²) per cada 150 m²

Esportiu 1 aparcament (25 m²) per cada 150 m²

9. HOTELERO

Permés en les seues categories 1a i 2a.

10. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A i B.

11. OCI I RECREACIÓ

Permés en les seues categories a i B1.

12. OFICINES

Permés en les seues categories 1a i 2a.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI

Permés en els seus tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos en tots els seus tipus excepte el C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

Permés

18. VIVIENDA

Permés en totes les seues formes.

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

b) Patio de manzana: Patio que permite inscribir al menos un círculo de 8 metros de diámetro y que resulta de aplicar a la manzana el fondo edificable correspondiente.

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 5,25 m sin que la cumbre pueda exceder de la altura superior del primer forjado que da a la fachada exterior.

En el patio de manzana solo se permite la construcción de una planta (baja) sin que sea posible la existencia de entreplanta, con la siguiente excepción: cuando el destino de la superficie correspondiente al patio de manzana sea el de garaje aparcamiento, se permitirá la construcción de entreplanta vinculada al garaje de la planta baja y con el mismo destino.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B y C, este último con entrada de vehículos por vías de anchura mínima de 16 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, E2 y E3. En el caso de instalarse comercio del tipo C con superficie mayor de 1.000 m², la calle desde la que se efectúe el acceso de vehículos deberá tener un ancho mínimo de 20 metros.

Los comercios del tipo E3 deben estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a esta última con entrada por calle de anchura superior o igual a 16 m.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus categorías.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitidas las categorías 1.^a y 2.^a.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima de 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en las categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a.

En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de uso, excepto en los usos siguientes

Viviendas 1 aparcamiento (25 m²) por cada vivienda en categorías 2.^a y 3.^a

Espectáculos 1 aparcamiento (25 m²) por cada 50 m².

Sociocultural 1 aparcamiento (25 m²) por cada 150 m².

Deportivo 1 aparcamiento (25 m²) por cada 150 m².

9. HOTELERO

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

10. INDUSTRIAL

Permitido en sus tipos A y B.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus categorías A y B1.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos en todos sus tipos excepto el C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Permitido

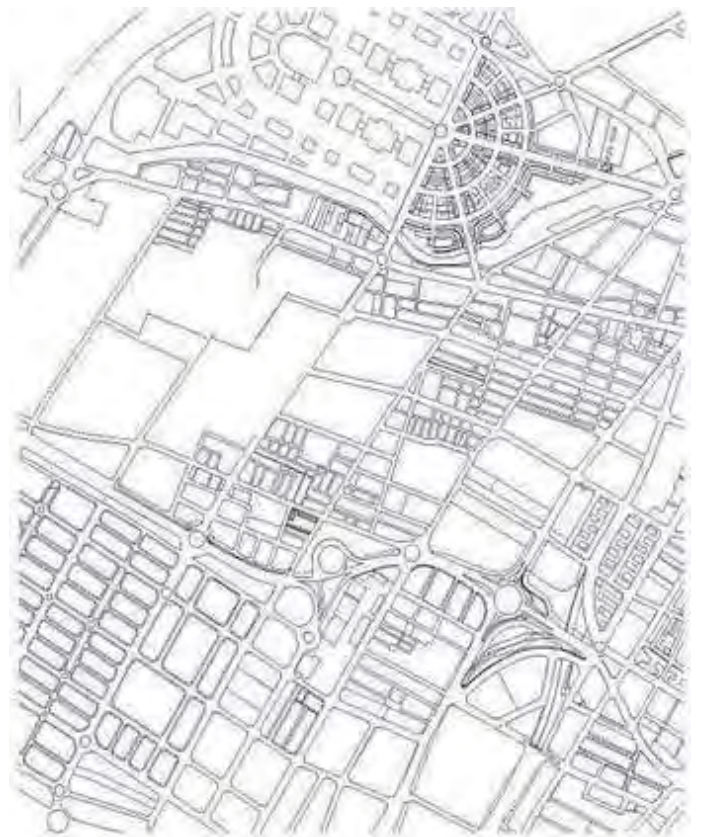
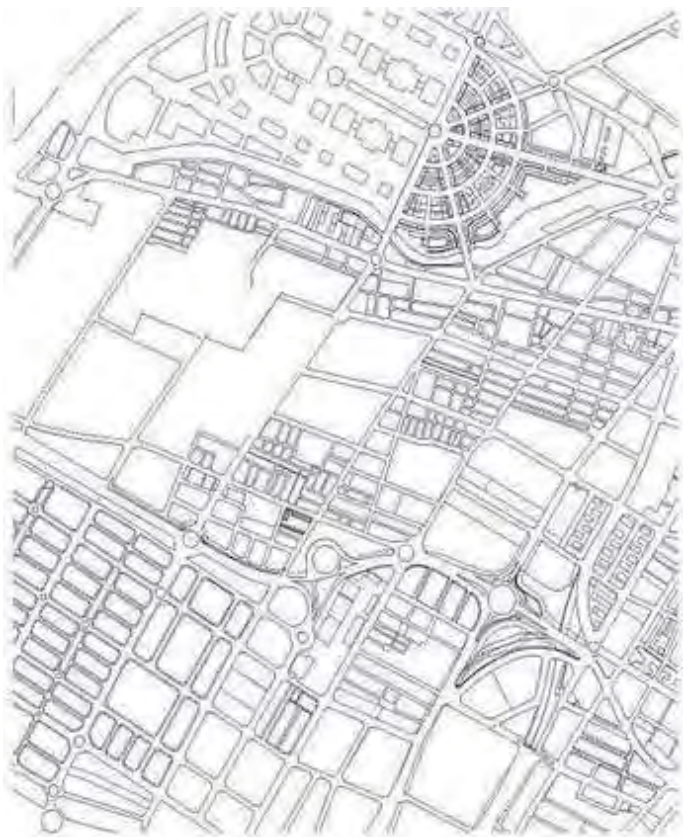
18. VIVIENDA

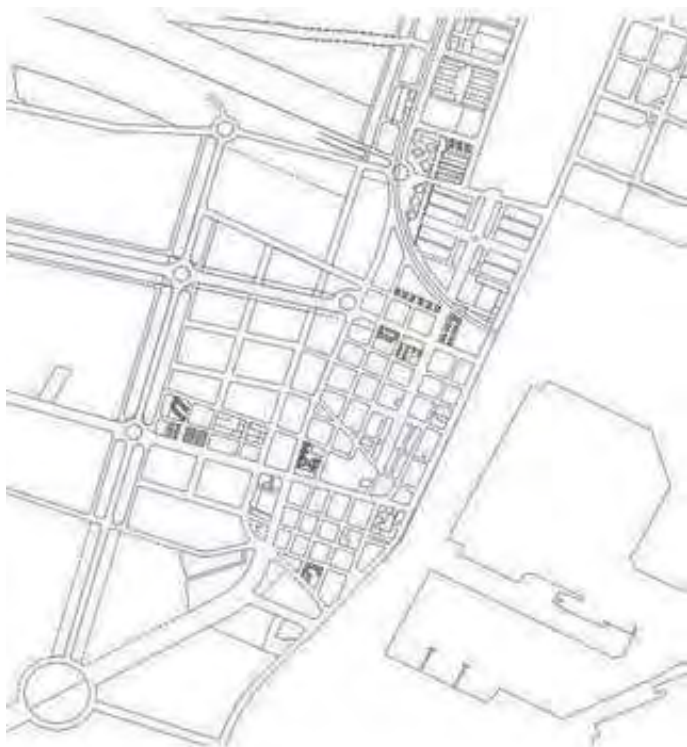
Permitido en todas sus formas.

Article 18. Ordenança particular Z-5
• Àmbit d'aplicació



Artículo 18. Ordenanza particular Z-5
• Ámbito de aplicación





DEFINICIÓ

CONSERVACIÓ D'ORDENACIÓ ACTUAL

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Haurà de conservar-se el límit exterior del polígon i resoldre la continuïtat de la circulació en les vies que el travessen.

ALTURA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de sis plantes i mai superior a vegada i mitja l'ample del carrer a què done front l'edificació.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Els existents.

2. ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Permés en el seu tipus A1.

3. COMERCIAL

Permés en les seues categories A i B.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Els existents.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en les seues categories 1a, 2a i 6a. Pel que fa als aparcaments caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús, excepte per als usos següents.

Vivenda	1 aparcament (25 m ²) por cada vivenda.
Sala de reunió	1 aparcament por cada 150 m ² .
Sociocultural	1 aparcament por cada 100 m ² .
Esportiu	1 aparcament (25 m ²) por cada 100 m ² .

9. HOTELER

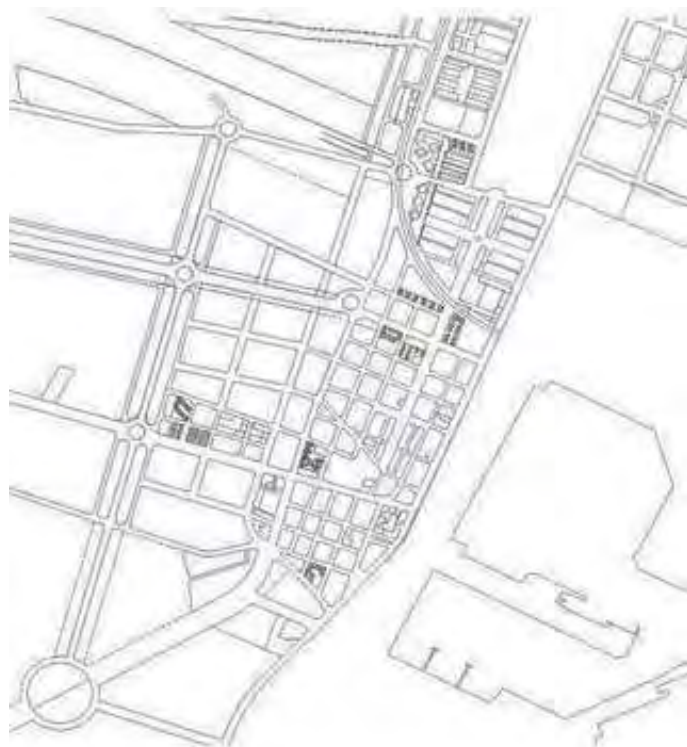
Ús prohibit.

10. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A, sempre que existiren amb anterioritat.

11. OCI I RECREACIÓ

Permés en la categoria A



DEFINICIÓ

CONSERVACIÓN DE ORDENACIÓN ACTUAL

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Deberá conservarse el límite exterior del polígono y resolver la continuidad de la circulación en las vías que lo atraviesen.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de seis plantas y nunca superior a vez y media el ancho de la calle a que de frente la edificación.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Los existentes

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Permitido en su tipo A1.

3. COMERCIAL

Permitido en sus categorías A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Los existentes.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 6.^a. En lo que respecta a los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso, excepto para los usos siguientes.

Vivienda	1 aparcamiento (25 m ²) por cada vivienda.
Sala de reunión	1 aparcamiento por cada 150 m ² .
Sociocultural	1 aparcamiento por cada 100 m ² .
Deportivo	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 100 m ² .

9. HOTELERO

Uso prohibido.

10. INDUSTRIAL

Permitido en sus tipo A, siempre que existieran con anterioridad.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en la categoría A

12. OFICINES

Permeses les existents

13. RELIGIÓS

Permeses les existents

14. SANITARI

Permés els tipus B.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permesos els existents o aquells que foren necessaris per a la gestió del barri.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues formes.

17. TANATORI

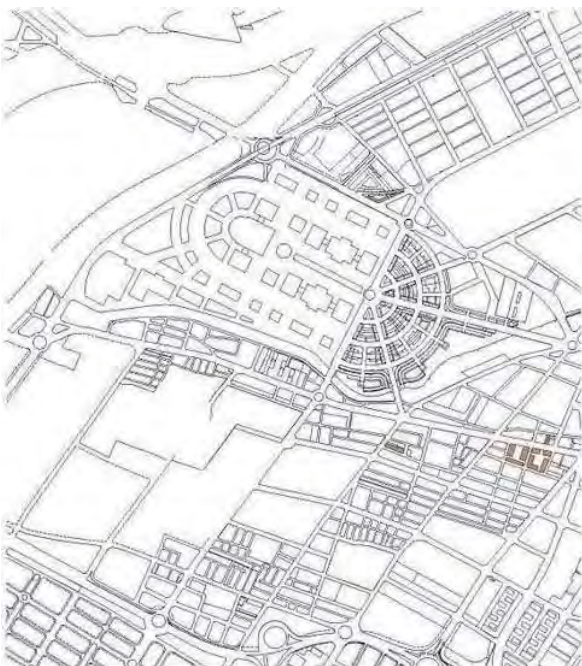
Ús prohibit.

18. VIVIENDA

Permés en tots els seus tipus.

Article 19. Ordenança particular Z-6.

- Àmbit d'aplicació



12. OFICINAS

Permitidas las existentes

13. RELIGIOSO

Permitidas las existentes

14. SANITARIO

Permitido los tipos B.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitidos los existentes o aquellos que fuesen necesarios para la gestión del barrio.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus formas.

17. TANATORIO

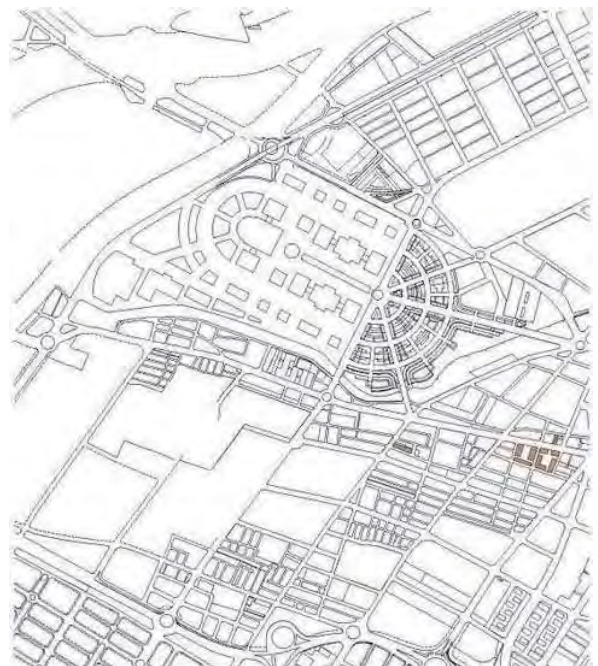
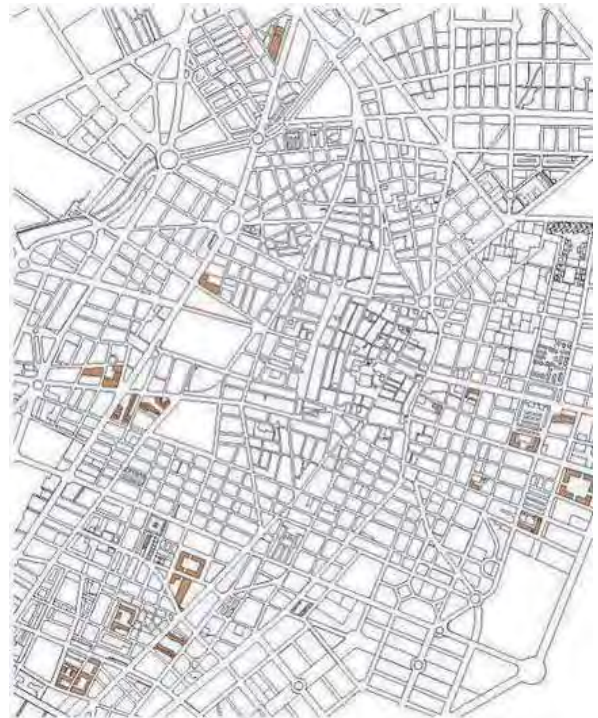
Uso prohibido.

18. VIVIENDA

Permitido en todos sus tipos.

Artículo 19. Ordenanza particular Z-6.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓ

Ordenança de zones de concentració de volum edificable i cessió de zones verdes per a ús públic.

Es distingixen dos graus:

GRAU 1r en zones de nucli antic i eixamplament, correspon a les UE-R- 03 i 62

GRAU 2n en zones de grups perifèrics, correspon a les UE-R 42 i 59.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

En els casos en què l'aplicació d'esta ordenança plantejara dubtes en l'edificabilitat corresponent a les parcel·les, haurà de servir com a referència l'aprofitament que conste en la respectiva reparcel·lació aprovada.

ALINEACIONS

En el plànol corresponent s'assenyala únicament el límit exterior màxim no obligatori de l'edificació, i una disposició de superfícies edificables merament indicatives. Excepte en els casos de disseny obligatori assenyalats en el plànol.

ALÇÀRIA MÀXIMA

Estarà en funció de l'ample regulador del carrer a què done front l'edificació, segons la correspondència següent:

Grau 1				
Per a càlcul edificabilitat (en cas que no existira fitxa de la UE)				
Ample carrer	Núm. plantes	Alçàries	Núm. plantes	Alçàries
Compresa entre 6,10 i 8,50	3 plantes	9,50 m	4 plantes	13 m
Compresa entre 8,60 i 10,50	4 plantes	13 m	5 plantes	17 m
Compresa entre 10,60 i 12,50	5 plantes	17 m	6 plantes	20 m
Compresa entre 12,60 i 16,50	6 plantes	20 m	7 plantes	23 m
Superior a 16,50 m	7 plantes	23 m	8 plantes	26 m
Superior a 16,50 m	7 plantes	23 m	9 plantes	29 m

Grau 2				
Carrers de 1a categoria	4 plantes	13 m	6 plantes	20 m
Carrers de 2a categoria	3 plantes	9,50 m	5 plantes	17 m
Carrers de 3a categoria	2 plantes	6,50 m	3 plantes	9,5 m

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'assenyala alçària mínima.

XAMFRANS

En els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a una distància de tres metres del punt d'unió d'estes alineacions.

EDIFICABILITAT

Vindrà donada per la superfície edificable i l'alçària màxima permesa (fons de 16 m).

Per superfície edificable s'entén la franja de 16 m d'ample amb fachada als carrers que la conformen.

Sobre este volum s'augmentarà el resultat de multiplicar la superfície del pati d'illa de cases per 3,5 m³/m².

En el cas de sobrepassar-se per aplicació dels paràgrafs anteriors els 3 m² de sostre per metre quadrat de sòl, es prendrà este paràmetre com a màxim.

Si la planta baixa es deixara lliure formant zona pública de porxos no comptabilitzaran en el càlcul del volum edificable.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima serà de 12 m.

FONS MÀXIM

S'establix un fons de 16 m sobre el qual es calcula l'edificabilitat.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 300 m².

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

DEFINICIÓ

Ordenanza de zonas de concentración de volumen edificable y cesión de zonas verdes para uso público.

Se distinguen dos grados:

GRADO 1.º en zonas de casco antiguo y ensanche, corresponde a las UE-R- 03 y 62

GRADO 2.º en zonas de grupos periféricos, corresponde a las UE-R 42 y 59.

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

En los casos en que la aplicación de esta ordenanza planteare dudas en la edificabilidad correspondiente a las parcelas, deberá servir como referencia el aprovechamiento que conste en la respectiva reparcelación aprobada.

ALINEACIONES

En el plano correspondiente se señala únicamente el límite exterior máximo no obligatorio de la edificación, y una disposición de superficies edificables meramente indicativas. Excepto en los casos de diseño obligatorio señalados en el plano.

ALTURA MÁXIMA

Estará en función del ancho regulador de la calle a que dé frente la edificación, según la siguiente correspondencia:

Grado 1					
Para cálculo edificabilidad (de no existir ficha de U.E.)					
Ancho calle	Núm. plantas	Alturas	Núm. plantas	Alturas	
Comprendida entre 6,10 y 8,50	3 plantas	9,50 m	4 plantas	13 m	
Comprendida entre 8,60 y 10,50	4 plantas	13 m	5 plantas	17 m	
Comprendida entre 10,60 y 12,50	5 plantas	17 m	6 plantas	20 m	
Comprendida entre 12,60 y 16,50	6 plantas	20 m	7 plantas	23 m	
Superior a 16,50 m	7 plantas	23 m	8 plantas	26 m	
Superior a 16,50 m	7 plantas	23 m	9 plantas	29 m	

Grado 2					
Calles de 1ª categoría	4 plantas	13 m	6 plantas	20 m	
Calles de 2ª categoría	3 plantas	9,50 m	5 plantas	17 m	
Calles de 3ª categoría	2 plantas	6,50 m	3 plantas	9,5 m	

ALTURA MÍNIMA

No se señala altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a una distancia de tres metros del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

Vendrá dada por la superficie edificable y la altura máxima permitida (fondo de 16 m).

Por superficie edificable se entiende la franja de 16 m de anchura con fachada a las calles que la conforman.

Sobre este volumen se aumentará el resultado de multiplicar la superficie del patio de manzana por 3,5 m³/m².

En el caso de sobrepassarse por aplicación de los párrafos anteriores los 3 m² de techo por metro cuadrado de suelo, se tomará este parámetro como máximo.

Si la planta baja se dejase libre formando zona pública de soportales no contabilizarán en el cálculo del volumen edificable.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 12 m.

FONDO MÁXIMO

Se establece un fondo de 16 m sobre el que se calcula la edificabilidad.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 300 m².

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

b) D'illa. Els patis d'illa s'hauran de cedir a l'Ajuntament totalment urbanitzats.

En este sentit l'Ajuntament podrà exigir un aval bancari com a garantia respecte d'això.

La fatxada de l'edificació que voreja a aquests haurà de comptar amb tots els serveis urbans.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades, no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER

Permés en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCI I RECREACIÓ

Permés en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permés en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

17. TANATORI

Permés

18. VIVIENDA

Permés en els seus tipus 1r, 2n i 3r.

b) De manzana. Los patios de manzana se deberán ceder al Ayuntamiento totalmente urbanizados.

En este sentido el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario como garantía al respecto.

La fachada de la edificación que bordea a los mismos deberá contar con todos los servicios urbanos.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

Permitido

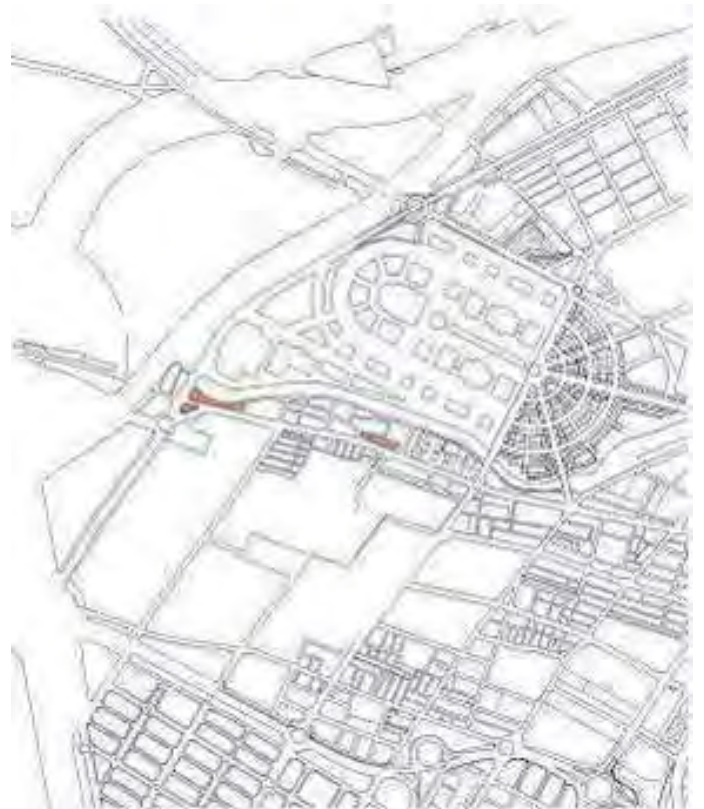
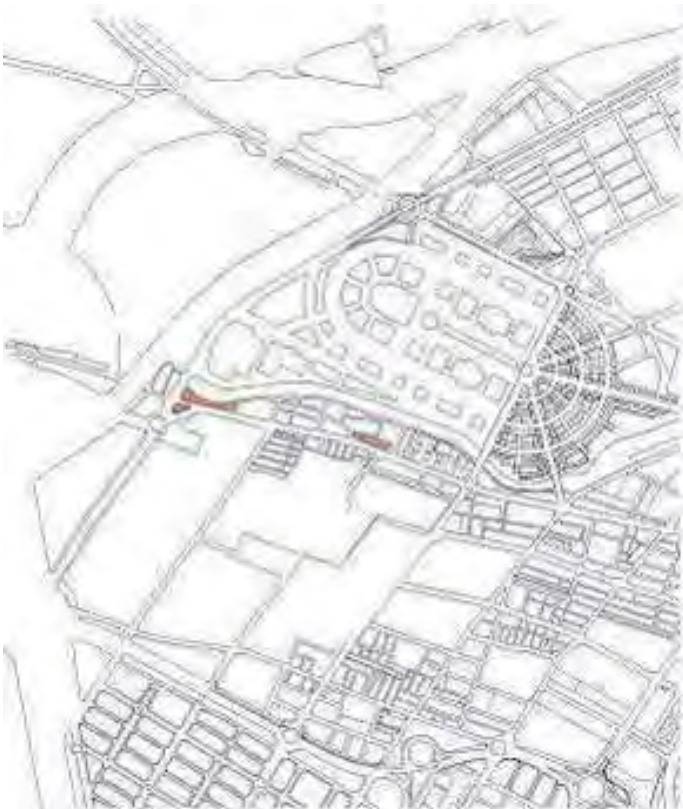
18. VIVIENDA

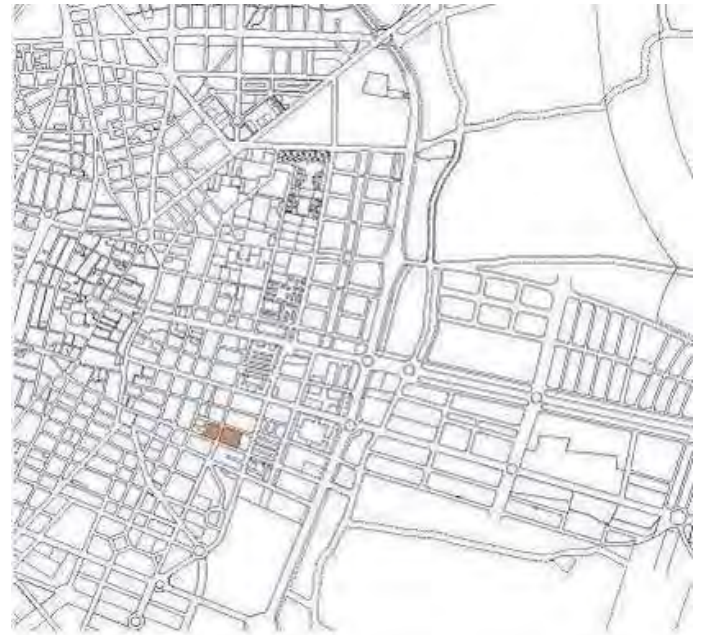
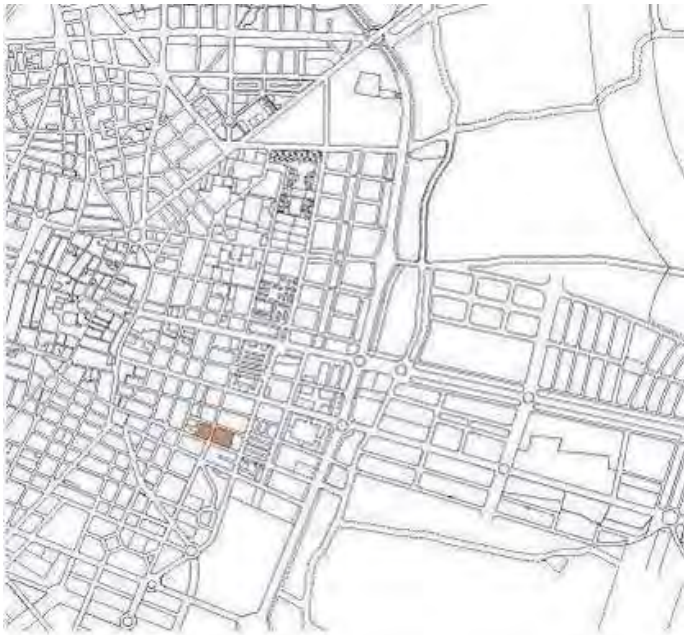
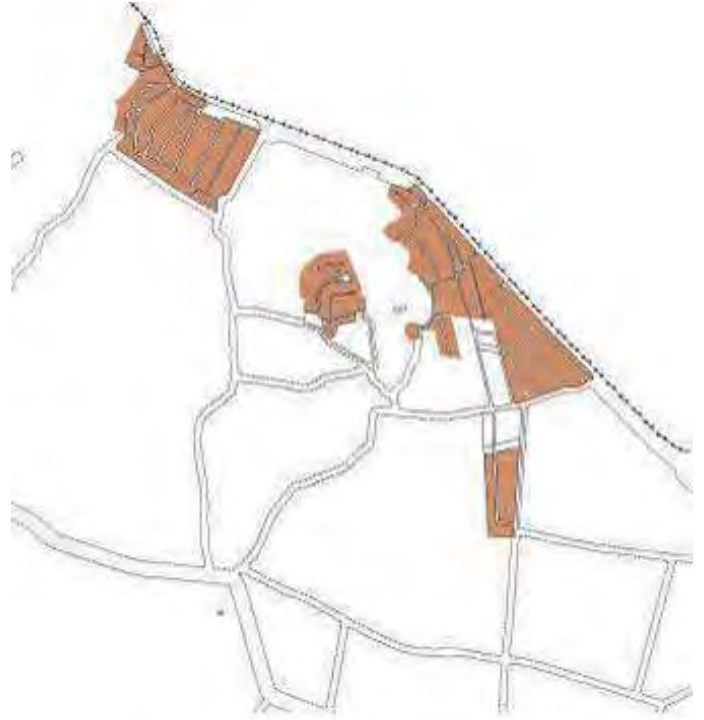
Permitido en sus tipos 1.º, 2.º y 3.º.

Article 20. Ordenança particular Z-7.
• Àmbit d'aplicació



Artículo 20. Ordenanza particular Z-7.
• Ámbito de aplicación







DEFINICIÓ
VIVENDA UNIFAMILIAR

Correspon a zones de baixa densitat, vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima de l'edificació serà de 2 plantes (6,50 m).

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'especifica alçària mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió d'estes alineacions, llevat que en el plànol d'alineacions s'indique específicament un altre disseny.

DENSITAT

Si no s'indica expressament un altre paràmetre en les fitxes de gestió corresponents, la densitat màxima admissible serà d'una vivenda cada 700 m² de parcel·la bruta o cada 500 m² de parcel·la neta.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIÓ

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada serà com a mínim igual a l'alçària.

Quan ser tracte d'elements volumètrics del mateix edifici que formen una sola unitat arquitectònica, la distància entre paraments paral·lels mesurada en la perpendicular a aquests quedarà a juí de l'arquitecte autor del projecte.

EDIFICABILITAT

Si no s'indica expressament un altre paràmetre en les fitxes de gestió corresponents, el volum màxim aplicable sobre parcel·la bruta serà de 1,2 m³/m² 0,40 m²/m²s



DEFINICIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a zonas de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

La altura màxima de la edificació serà de 2 plantes (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3 m del punto de unión de dichas alineaciones, salvo que en el plano de alineaciones se indique específicamente otro diseño.

DENSIDAD

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, la densidad máxima admisible será de una vivienda cada 700 m² de parcela bruta o cada 500 m² de parcela neta.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIÓN

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura.

Cuando ser trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

EDIFICABILIDAD

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, el volumen máximo aplicable sobre parcela bruta será de 1,2 m³/m² 0,40 m²/m²s

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima de la parcel·la serà de 12 m. En vivendes en filera, o a final de carrer (*cul-de-sac*), aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 6 m. No s'establirà fatxada mínima per a l'edificació.

Les vivendes en filera només es permetran en zones de nova urbanització (unitats d'execució o sectors que ho permeten).

FONS MÀXIM

No existixen més limitacions al fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'especifica fons mínim.

PARCEL·LA MÍNIMA

Si no s'indica expressament un altre paràmetre en les fitxes de gestió corresponents, la superfície mínima de parcel·la serà 500 m².

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Màxima del 40 % de la parcel·la.

PATIS

Interiors o de parcel·la.

RECUADES

S'exigirà una reculada mínim de 3 metres a les llindes i front de l'edificació, llevat que existira acord entre els propietaris contigus reflectit en document notarial, per a la construcció d'edificacions adossades, i en este cas podran eliminar-se les reculades a llindes laterals. Les reculades a llindes frontals en carrers de primer ordre (majors de 18 m) seran de 5 m.

IXENTS I VOLS

Pel que fa a vols i ixents en la línia de fatxada caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. En la resta de les fatxades o en la totalitat d'estes quan l'edifici s'haguera reulat respecte a l'alineació exterior de fatxada en forma que cap ixent o volat sobrepassa aquesta alineació, els vols seran lliures igual que els ixents i quedaran a juí de l'arquitecte autor del projecte.

TANCA

La tanca, en cas d'existir, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai no superarà el metre d'alçària, i el conjunt no superarà els 2,5 metres d'alçària.

RESERVA D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça per vivenda en l'interior de la parcel·la.

En parcel·les superiors a 600 m² es reservaran dos places per vivenda.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a serà preceptiu que el carrer pel qual tinguen accés tinga una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a els carrers pels quals tinguen accés tindran una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en via d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGES-APARCAMENTS

Permesos en categories 1a i 2a i 6a.

El nombre d'aparcaments per als diferents usos serà el determinat en les condicions generals.

9. HOTELER

Permes en totes les seues categories.

10. INDUSTRIAL

Prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Permes en categoria A

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela será de 12 m. En viviendas en hilera, o en final de calle (*cul-de-sac*), dicha dimensión podrá reducirse hasta 6 m. No se establece fachada mínima para la edificación.

Las viviendas en hilera solo se permitirán en zonas de nueva urbanización (unidades de ejecución o sectores que lo permitan).

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones al fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se especifica fondo mínimo.

PARCELA MÍNIMA

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, la superficie mínima de parcela será 500 m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

Máxima del 40 % de la parcela.

PATIOS

Interiores o de parcela.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos, y frente, de la edificación salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. Los retranqueos a linderos frontal en calles de primer orden (mayores de 18 m) serán de 5 m.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las normas generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o volado sobrebase dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 metros de altura.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

En parcelas superiores a 600 m² se reservarán dos plazas por vivienda.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

En las categorías 3.^a y 4.^a será preceptivo que la calle por la que tengan acceso cuente con una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

En las categorías 3.^a y 4.^a las calles por las que tengan acceso tendrán una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidos en vías de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJES-APARCAMIENTOS

Permitidos en categorías 1.^a y 2.^a y 6.^a.

El número de aparcamientos para los diferentes usos será el determinado en las condiciones generales.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido en categoría A

12. OFICINES

Permés en la seua categoria 1a.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues formes.

14. SANITARI

Permesos els tipus B1, B2 i B4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus B1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

Ús prohibit.

18. VIVENDA

Permés en el seu tipus 1. Vivendes unifamiliars aïllades i agrupades.

Article 21. Ordenança particular Z-7b (La Galera).

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

VIVENDA UNIFAMILIAR

Correspon a zones de baixa densitat, vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM.

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima de l'edificació serà de 2 plantes (6,50 m).

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'especifica alçària mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió d'aquestes alineacions, llevat que en el plànol d'alineacions s'indique específicament un altre disseny.

DENSITAT

Si no s'indica expressament un altre paràmetre en les fitxes de gestió corresponents, la densitat màxima admissible serà d'una vivenda cada 700 m² de parcel·la bruta o cada 500 m² de parcel·la neta.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIÓ

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada, serà com a mínim igual a l'alçària.

12. OFICINAS

Permitido en su categoría 1.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARIO

Permitidos los tipos B1, B2 y B4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos B1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Uso prohibido.

18. VIVIENDA

Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

Artículo 21. Ordenanza particular Z-7b (La Galera).

- Àmbito de aplicació



DEFINICIÓ

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a zonas de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3 m del punto de unión de dichas alineaciones, salvo que en el plano de alineaciones se indique específicamente otro diseño.

DENSIDAD

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, la densidad máxima admisible será de una vivienda cada 700 m² de parcela bruta o cada 500 m² de parcela neta.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIÓ

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura.

Quan es tracte d'elements volumètrics del mateix edifici que formen una sola unitat arquitectònica, la distància entre paraments paral·lels, mesurada en la perpendicular a aquests, quedarà a juí de l'arquitecte autor del projecte.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat aplicable serà de 0,45 m²/m²s net

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima de la parcel·la serà de 12 m. En vivendes en filera, o a final de carrer (*cul-de-sac*), esta dimensió podrà reduir-se fins a 6 m. No s'establirà fatxada mínima per a l'edificació.

Les vivendes en filera només es permetran en zones de nova urbanització (unitats d'execució o sectors que ho permeten).

FONS MÀXIM

No existixen més limitacions al fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'especifica fons mínim.

PARCEL·LA MÍNIMA

Si no s'indica expressament un altre paràmetre en les fitxes de gestió corresponents, la superfície mínima de parcel·la serà 500 m².

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Màxima del 40 % de la parcel·la.

PATIS

Interiors o de parcel·la.

RECLADES

S'exigirà una reculada mínim de 3 metres a les llinades, i front, de l'edificació llevat que existira acord entre els propietaris contigus reflectit en document notarial, per a la construcció d'edificacions adossades, i en este cas podran eliminar-se les reculades a llinades laterals. Les reculades a llinades frontals en carrers de primer ordre (majors de 18 m) seran de 5 m.

IXENTS I VOLS

Pel que fa a vols i ixents en la línia de fatxada caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. En la resta de les fatxades o en la totalitat d'estes quan l'edifici s'haguera reulat respecte a l'alineació exterior de fatxada en forma que cap ixent o volat sobrepassa la dita alineació, els vols seran lliures igual que els ixents i quedaran a juí de l'arquitecte autor del projecte.

TANCA

La tanca, en cas d'existir, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai no superarà el metre d'alçària, i el conjunt no superarà els 2,5 metres d'alçària.

RESERVA D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça per vivenda en l'interior de la parcel·la.

En parcel·les superiors a 600 m² es reservaran dos places per vivenda.

NOTA

En cada illa serà preceptiva la realització d'una parcel·lació, si no està ja realitzada, amb caràcter previ a la concessió de la llicència.

En les àrees de Z.7 Incrustades en zones d'ús industrial o terciari podran promoure modificacions de Pla a fi d'adaptar-se a l'ús circumdant.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a serà preceptiu que el carrer pel qual tinguen accés compte amb una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

Quando ser trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad aplicable será de 0,45 m²/m²s neto

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela será de 12 m. En viviendas en hilera, o en final de calle (*cul-de-sac*), dicha dimensión podrá reducirse hasta 6 m. No se establece fachada mínima para la edificación.

Las viviendas en hilera solo se permitirán en zonas de nueva urbanización (unidades de ejecución o sectores que lo permitan).

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones al fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se especifica fondo mínimo.

PARCELA MÍNIMA

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, la superficie mínima de parcela será 500 m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

Máxima del 40 % de la parcela.

PATIOS

Interiores o de parcela.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos, y frente, de la edificación salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. Los retranqueos a linderos frontal en calles de primer orden (mayores de 18 m) serán de 5 m.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las normas generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o volado sobre pase dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 metros de altura.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

En parcelas superiores a 600 m² se reservarán dos plazas por vivienda.

NOTA

En cada manzana será preceptiva la realización de una parcelación, si no está ya realizada, con carácter previo a la concesión de la licencia.

En las áreas de Z.7 incrustadas en zonas de uso industrial o terciario podrán promover modificaciones de Plan a fin de adaptarse al uso circundante.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

En las categorías 3.ª y 4.ª será preceptivo que la calle por la que tengan acceso cuente con una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

En les categories 3a i 4a els carrers pels quals tinguen accés tindran una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en via d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGES-APARCAMENTS

Permesos en categories 1a i 2a i 6a.

El nombre d'aparcaments per als diferents usos serà el determinat en les condicions generals.

9. HOTELER

Permes en totes les seues categories.

10. INDUSTRIAL

Prohibit.

11. OCI I RECREACIÓ

Permes en categoria A

12. OFICINES

Permes en la seua categoria 1a.

13. RELIGIÓS

Permes en totes les seues formes.

14. SANITARI

Permesos els tipus B1, B2 i B4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes els tipus B1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permes.

17. TANATORI

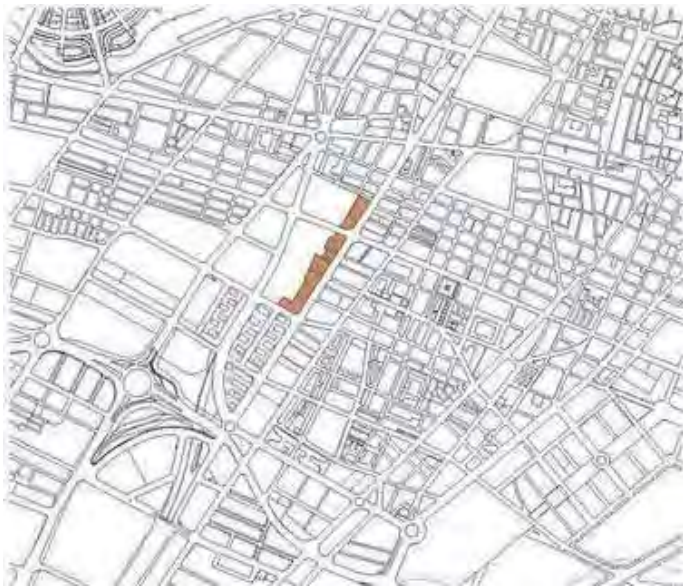
Ús prohibit.

18. VIVENDA

Permes en el seu tipus 1. Vivendes unifamiliars aïllades i agrupades.

Article 22. Ordenança particular Z-7C (av. Vila-real)

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

VIVENDA UNIFAMILIAR

Correspon a zones de baixa densitat, vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Ús característic: residencial.

- Àmbit d'aplicació

Esta ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plànols s'arreglen amb les sigles Z-7.C. Estes superfícies de terreny es troben conformades en una única franja de sòl que dóna entre l'av. Vila-real i l'av. Ribesalbes.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Seràn les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'altura màxima de l'edificació serà de 2 plantes (6,50 m).

ALÇÀRIA MÍNIMA

En las categorías 3.ª y 4.ª las calles por las que tengan acceso tendrán una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidos en vías de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJES-APARCAMIENTOS

Permitidos en categorías 1.ª y 2.ª y 6.ª.

El número de aparcamientos para los diferentes usos será el determinado en las condiciones generales.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido en categoría A

12. OFICINAS

Permitido en su categoría 1.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARIO

Permitidos los tipos B1, B2 y B4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos B1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

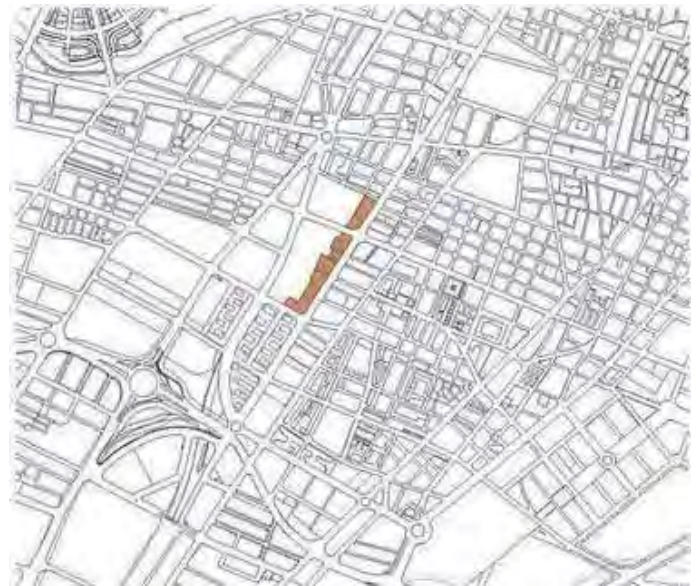
Uso prohibido.

18. VIVIENDA

Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

Artículo 22. Ordenanza particular Z-7C (Avda Vilarreal)

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a zonas de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Uso característico: residencial.

- Ámbito de aplicación

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas Z-7.C. Estas superficies de terreno se encuentran conformadas en una única franja de suelo recayente entre la av. Villarreal y la av. Ribesalbes.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (6,50 m).

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà d'acord amb les indicacions específicament derivades del plànol de les alineacions.

DENSITAT

1. VIVENDES APARIADES

Quan la superfície d'una parcel·la siga superior a 800 m² podran construir-se, per mitjà de projecte unitari, dos vivendes unides per una mitgera comuna, sempre que la parcel·la vinculada a cada vivenda supere els 300 m². En este cas, no regix allò que s'ha establert sobre distàncies a límits laterals respecte del límit comú.

2. CONJUNT DE VIVENDES

a) Es denomina conjunt de vivendes aquell que en una mateixa parcel·la agrupa un mínim de tres vivendes.

b) En la parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 400 m² o fracció igual o superior a 300 m².

(NOTA: s'hi acompanya per a més claredat algun exemple.

Parcel·la de 1000 m². 1000 = 2 x 400 + 200; 200 < 300: nombre màxim de vivendes 2: no formarien conjunt de vivendes.

Parcel·la de 1550 m². 1550 = 3 x 400 + 350; 350 = 300; nombre màxim de vivendes 4.

Parcel·la de 3400 m². 3400 = 8 x 400 + 200; nombre màxim de vivendes 8).

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIÓ

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada, serà com a mínim igual a l'alçària.

Quan es tracte d'elements volumètrics del mateix edifici que formen una sola unitat arquitectònica, la distància entre paraments paral·lels, mesurada en la perpendicular a estos, quedarà a juí de l'arquitecte autor del projecte.

EDIFICABILITAT

Si no s'indica expressament un altre paràmetre en les fitxes de gestió corresponents, el volum màxim aplicable sobre parcel·la bruta serà d'1,2 m³/m² 0,40 m²t/m²s.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima de la parcel·la serà de 12 m. En vivendes en filera, o a final de carrer (*cul-de-sac*), esta dimensió podrà reduir-se fins a 6 m. No s'establirà fatxada mínima per a l'edificació.

Les vivendes en filera només es permetran en zones de nova urbanització (unitats d'execució o sectors que ho permeten).

FONS MÀXIM

No existixen més limitacions al fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'especifica fons mínim.

PARCEL·LA MÍNIMA

Si no s'indica expressament un altre paràmetre, la superfície mínima de parcel·la serà 500 m².

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Màxima del 30 % de la parcel·la.

PATIS

Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

RECUADES

S'exigirà una reculada mínima de 3 metres a les llandes i front de l'edificació, llevat que existira acord entre els propietaris contigus reflectit en document notarial, per a la construcció d'edificacions adossades, i en este cas podran eliminar-se les reculades a llandes laterals. Les reculades a llandes frontals en carrers de primer ordre (majors de 18 m) seran de 5 m.

IXENTS I VOLS

Pel que fa a vols i ixents en la línia de fatxada caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. En la resta de les fatxades o en la totalitat d'estes quan l'edifici s'haguera reculat respecte a l'alineació exterior de fatxada en forma que cap ixent o volat sobrepassa esta alineació, els vols seran lliures igual que els ixents i quedaran a juí de l'arquitecte autor del projecte.

TANCA

La tanca, en cas d'existir, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai no

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán conforme a las indicaciones específicamente derivadas del plano de las alineaciones.

DENSIDAD

1. VIVIENDAS PAREADAS

Cuando la superficie de una parcela sea superior a 800 m² podrán construirse, mediante proyecto unitario, dos viviendas unidas por una medianera común, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 300 m². En este caso, no rige lo establecido sobre distancias a lindes laterales respecto del linde común.

2. CONJUNTO DE VIVIENDAS

a) Se denomina conjunto de viviendas a aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas.

b) En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 400 m² o fracción igual o superior a 300 m².

(NOTA: se acompaña para mayor claridad algún ejemplo.

Parcela de 1000 m². 1000 = 2 x 400 + 200; 200 < 300: número máximo de viviendas 2: no formarían conjunto de viviendas.

Parcela de 1550 m². 1550 = 3 x 400 + 350; 350 = 300; número máximo de viviendas 4.

Parcela de 3400 m². 3400 = 8 x 400 + 200; número máximo de viviendas 8).

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIÓN

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura.

Cuando se trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

EDIFICABILIDAD

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, el volumen máximo aplicable sobre parcela bruta será de 1,2 m³/m² 0,40 m²t/m²s.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela será de 12 m. En viviendas en hilera, o en final de calle (*cul-de-sac*), dicha dimensión podrá reducirse hasta 6 m. No se establece fachada mínima para la edificación.

Las viviendas en hilera solo se permitirán en zonas de nueva urbanización (unidades de ejecución o sectores que lo permitan).

FONDO MÀXIM

No existen más limitaciones al fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se especifica fondo mínimo.

PARCELA MÍNIMA

De no indicarse expresamente otro parámetro, la superficie mínima de parcela será 500 m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

Máxima del 30 % de la parcela.

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos, y frente de la edificación salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. Los retranqueos a linderos frontal en calles de primer orden (mayores de 18 m) serán de 5 m.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las normas generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o volado sobrepassa dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca

superarà el metre d'alçària, i el conjunt no superarà els 2,5 metres d'alçària.

RESERVA D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça per vivenda en l'interior de la parcel·la. En parcel·les superiors a 600 m² es reservaran dos places per vivenda.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

A. USOS COMPATIBLES

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a els carrers pels quals tinguen accés tindran una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en via d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGES-APARCAMENTS

Al servei d'un ús principal.

9. HOTELER

Permes en totes les seues categories.

10. INDUSTRIAL

Prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Permes en les categories a i C1.

12. OFICINES

Permes en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permes sempre que mantinga les condicions tipològiques.

14. SANITARI

Permes el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes en la categoria A

16. SOCIOCULTURAL

Permes en tots els seus tipus.

17. TANATORI

Permes

18. VIVENDA

Permes en el seu tipus 1. Vivendes unifamiliars aïllades i agrupades.

B. USOS PROHIBITS

Es prohibixen expressament la resta d'usos.

superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 metros de altura.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza por vivienda en el interior de la parcela. En parcelas superiores a 600 m² se reservarán dos plazas por vivienda.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

A. USOS COMPATIBLES

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

En las categorías 3.^a y 4.^a las calles por las que tengan acceso tendrán una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidos en vías de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJES-APARCAMIENTOS

Al servicio de un uso principal.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido en las categorías A y C1.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido siempre que mantenga las condiciones tipológicas.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en la categoría A

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todos sus tipos.

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

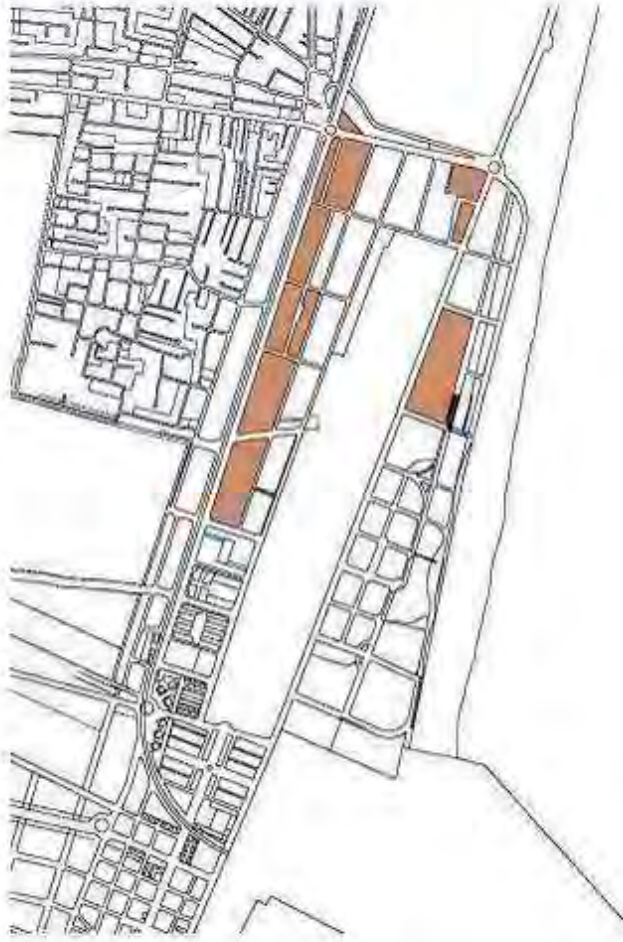
Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

B. USOS PROHIBIDOS

Se prohíben expresamente el resto de usos.

Article 23. Ordenança particular Z-9.

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Correspon a zones de vivenda en bloc amb ordenança de volum.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Dins del perímetre assenyalat en el plànol d'alineacions, l'ordenació serà lliure, complint les condicions següents.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de 4 plantes (13 m).

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'especifica alçària mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3,00 m del punt d'unió d'estes alineacions.

DENSITAT

La densitat màxima serà de 70 v./hi ha.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICIS

La distància entre dos edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada, serà com a mínim igual a l'alçària del més alt. Si la longitud de la projecció perpendicular d'un sobre un altre fóra igual o inferior a 12 m, esta distància podrà reduir-se a H/2, sent H l'alçària del bloc més alt. Quan es tracte de blocs en què la mateixa vivenda tinga llums en fatxades oposades, en una d'elles la distància al bloc enfrontat podrà reduir-se a H/2.

EDIFICABILITAT

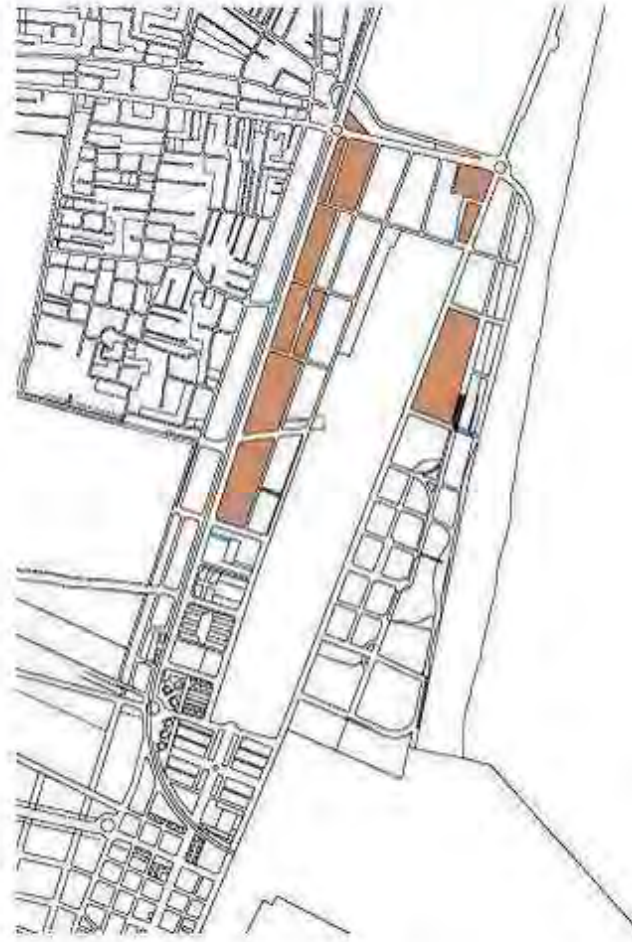
Serà de 2 m³/m², sobre parcel·la neta, equivalents a 0,7 m²/m²s.

En el cas d'Unitats d'Execució, vindrà definida en la fitxa corresponent.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Artículo 23. Ordenanza particular Z-9.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

Corresponde a zonas de vivienda en bloque con ordenanza de volumen.

Uso característico: residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Dentro del perímetro señalado en el plano de alineaciones, la ordenación será libre, cumpliendo las condiciones siguientes.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima será de 4 plantas (13 m)

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

DENSIDAD

La densidad máxima será de 70 v./ha.

DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS

La distancia entre dos edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura del más alto. Si la longitud de la proyección perpendicular de uno sobre otro fuere igual o inferior a 12 m esta distancia podrá reducirse a H/2, siendo H la altura del bloque más alto. Cuando se trate de bloques en los que la misma vivienda tenga luces en fachadas opuestas, en una de ellas la distancia al bloque enfrontado podrá reducirse a H/2.

EDIFICABILIDAD

Será de 2 m³/m², sobre parcela neta, equivalentes a 0,7 m²/m²s.

En el caso de unidades de ejecución vendrá definida en la ficha correspondiente.

OCUPACIÓN DE PARCELA

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50 %, llevat que en el Pla es dissenyara una determinada ocupació i en este cas s'entendria este disseny com obligatori.

SEPARACIÓ A LLINDES

La separació de les edificacions als límits de la superilla serà com a mínim igual a 6 m.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permesos els tipus A i B.

2. ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permesos les categories 1a i 2a

5. DOCENT

Permesos tots els tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permesos les categories 1a i 2a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en via d'ample mínim 21 m.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permesos les categories 1a, 2a i 3a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permesos

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A

11. OCIO I RECREACIÓ

Permesos en categoria a

12. OFICINAS

Permesos les categories 1a i 2a.

13. RELIGIÓS

Permesos en totes les seues formes.

14. SANITARI

Permesos en el tipus B, A3 i A4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos els tipus B1 i B3.

16. SOCIOCULTURAL

Permesos en totes les seues formes.

17. TANATORI

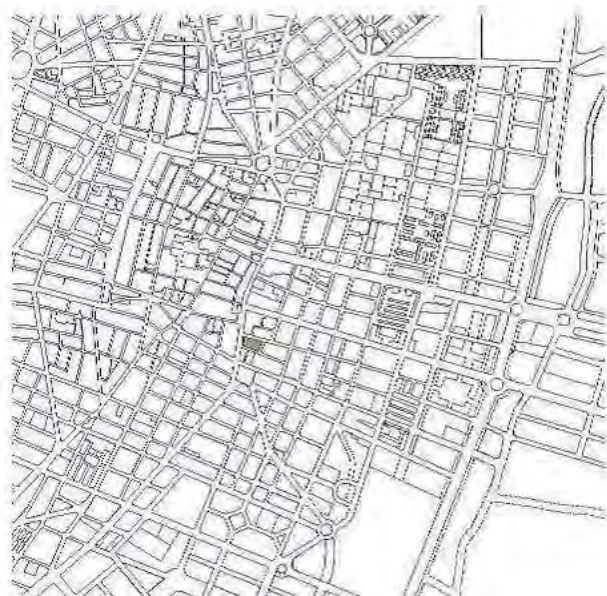
Ús prohibit

18. VIVIENDA

Permesos en tots els seus tipus.

Article 24. Ordenança particular Z.Esp Entorn Beneficència

• Àmbit d'aplicació



La ocupación máxima de parcela será del 50 %, salvo que en el Plan se diseñara una determinada ocupación en cuyo caso se entendería dicho diseño como obligatorio.

SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación de las edificaciones A los límites de la supermanzana será como mínimo igual a 6 m.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitidos los tipos A y B.

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido las categorías 1.ª y 2.ª

5. DOCENTE

Permitidos todos los tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido las categorías 1.ª y 2.ª.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de ancho mínimo 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidas las categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A

11. OCIO Y RECREO

Permitido en categoría A

12. OFICINAS

Permitido las categorías 1.ª y 2.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARIO

Permitido en el tipo B, A3 y A4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos los tipos B1 y B3.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus formas.

17. TANATORIO

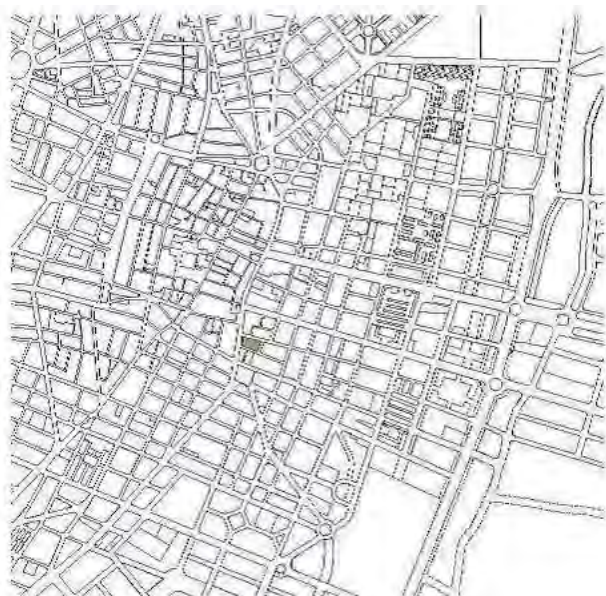
Uso prohibido

18. VIVIENDA

Permitido en todos sus tipos.

Artículo 24. Ordenanza particular Z.Esp Entorno Beneficencia

• Ámbito de aplicación



DEFINICIÓ

Ordenança Especial per a la illa delimitada pel carrer Guitarrista Tárrega, Santo Domingo, carrer en projecte i plaça Borrull.

OBJECTIU

En esta xicoteta illa es proposa un tractament especial, amb unes ordenances que a continuació es descriuen.

CONDICIONS ESPECIALS

ALÇÀRIES

Una alçària uniforme de cornisa (màxima i mínima) de 13,60 m (baixa i tres plantes). Obligada en tota la illa

Alçària obligada en planta baixa (màxima i mínima) de 4,60 m.

El volum vindrà determinat per la ZU-2 amb els amplex corresponents, i tota l'illa es considera com a unitat d'actuació a l'efecte de distribuir el volum resultant, podent acudir a la reparcel·lació econòmica si no fóra possible la reparcel·lació material dels terrenys.

AMPLE DE CARRERS

Carrer Santo Domingo, amplària 8 m.

Carrer en projecte, amplària 8 m (coincidint l'eix del carrer amb el centre del claustre i ortogonal a l'eix del claustre que és paral·lel al carrer Mestre Ripollés.

Ús de vianants.

ÚS

Residencial, assimilables al Z-2.

COMPOSICIÓ

No es permeten cossos volats de cap tipus (ni balcons ni miradors).

Coberta inclinada.

Buits amb predominança verticals.

La composició de les plantes baixes serà d'acord amb la modulació, ritmes, textures i colors de la resta de la fatxada.

Austeritat en l'ús dels materials de revestiment en cada fatxada (sent preferible el material únic).

Respecte de la fatxada del carrer Guitarrista Tárrega caldrà ajustar-se a estes regles:

a) Reculada respecte de l'alineació actual en el tram d'edificació situat entre els carrers Prim i Santo Domingo, mantenint l'alineació de la zona verda construïda a la plaça Borrull.

Esta reculada d'uns 2 m aproximadament suposa una cessió de sòl per a vial de 49 m².

b) Eliminació del xamfrà en el carrer Prim cantó carrer Guitarrista Tárrega

NORMATIVA D'APLICACIÓ

La normativa d'aplicació serà la pròpia de l'Ordenança Especial per a l'illa de l'entorn de la Casa de la Beneficència.

La formació del porxo implicarà l'aprovació prèvia del seu disseny per part de la Corporació Municipal, atés el caràcter singular de l'actuació.

En qualsevol cas este porxo i l'edificació que es realitze s'atindrà a les característiques estètiques bàsiques de la resta de l'illa.

La columnata del porxo estarà en qualsevol cas formada per pilars o pilars d'ample màxim 100 cm en qualsevol sentit i situats en la nova alineació i a la mateixa distància entre si i amb configuració idèntica i simètrica entre ells.

PATRIMONI HISTÒRIC

Mereix conservar-se en esta illa únicament la fatxada de rajola i panot (seudomodernista) de la plaça de Borrull, núm. 12.

Esta fatxada es podrà recreixer fins a arribar a l'alçària de 13,6 m. amb una solució compositiva de caràcter neutre integrada i mimètica.

DEFINICIÓ

Ordenanza Especial para la Manzana delimitada por la calle Guitarrista Tárrega, Santo Domingo, calle en proyecto y plaza Borrull.

OBJETIVO

En esta pequeña manzana se propone un tratamiento especial, con unas Ordenanzas que a continuación se describen.

CONDICIONES ESPECIALES

ALTURAS

Una altura uniforme de cornisa (máxima y mínima) de 13,60 m (baja y tres plantas). Obligada en toda la manzana

Altura obligada en planta baja (máxima y mínima) de 4,60 m.

El volumen vendrá determinado por la ZU-2 con los anchos correspondientes, y toda la manzana se considera como unidad de actuación a efectos de distribuir el volumen resultante, pudiendo acudir a la reparcelación económica si no fuera posible la reparcelación material de los terrenos.

ANCHO DE CALLES

Calle Santo Domingo, anchura 8 m.

Calle en proyecto, anchura 8 m (coincidiendo el eje de dicha calle con el centro del claustro y ortogonal al eje del claustro que es paralelo a la calle Maestro Ripollés.

Uso peatonal.

USO

Residencial, asimilables al Z-2.

COMPOSICIÓN

No se permiten cuerpos volados de ningún tipo (ni balcones ni miradores).

Cubierta inclinada.

Huecos con predominancia verticales.

La composición de las plantas bajas será acorde a la modulación, ritmos, texturas y colores del resto de la fachada.

Austeridad en el uso de los materiales de revestimiento en cada fachada (siendo preferible el material único).

Respecto de la fachada de la calle Guitarrista Tárrega se estará a estas reglas:

a) Retranqueo respecto de la alineación actual en el tramo de edificación sito entre las calles Prim y Santo Domingo, manteniendo la alineación de la zona verde construida en la plaza Borrull.

Este retranqueo de unos 2 m aproximadamente supone una cesión de suelo para vial de 49 m²

b) Eliminación del chaflán en la calle Prim esquina calle Guitarrista Tárrega

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación será la propia de la ordenanza Especial para la manzana del Entorno de la Casa de la Beneficencia.

La formación del porche, implicará la previa aprobación de su diseño por parte de la Corporación Municipal dado el carácter singular de la actuación.

En cualquier caso este porche y la edificación que se realice se atenderá a las características estéticas básicas del resto de la manzana.

La columnata del porche estará en cualquier caso formada por pilares o machones de ancho máximo 100 cm en cualquier sentido y situados en la nueva alineación y a igual distancia entre si y con configuración idéntica y simétrica entre ellos.

PATRIMONIO HISTÓRICO

Merece conservarse en dicha manzana únicamente la fachada de ladrillo y panot (seudomodernista) de la Plaza de Borrull, núm. 12.

Dicha fachada se podrá recrecer hasta llegar a la altura de 13,6 m. Con una solución compositiva de carácter neutro integrada y mimética.

Article 25. Ordenança particular entorn basílica Lledó

• Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Ordenança Especial per a regular l'entorn de la basílica de Lledó.

ÚS CARACTERÍSTIC

Residencial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el plànol corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

Alçària màxima 2 plantes, 6,5 m.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix.

EDIFICABILITAT

1 vivenda de superfície màxima 250 m² construïts per parcel·la.

FATXADA MÍNIMA

L'existent. A l'efecte de noves parcel·lacions, 16 m.

PARCEL·LA MÍNIMA

L'existent. A l'efecte de noves parcel·lacions, 1.000 m².

OCUPACIÓ PARCEL·LA

Màxima del 30 % de la parcel·la.

RECLADES

En noves edificacions s'exigirà una reculada mínima de 3 m a lliners i 10 m a vials.

TANCA

La tanca, en cas d'existir, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai no superarà el metre d'alçària, i el conjunt no superarà els 2,5 m d'alçària.

RESERVA D'APARCAMENTS

Es reserven 2 places d'aparcament per vivenda.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL

Només es permet l'ús de vivenda unifamiliar aïllada.

Artículo 25. Ordenanza particular entorno Basílica Lledó

• Ámbito de aplicación



DEFINICIÓ

Ordenanza Especial para regular el entorno de la Basílica de Lledó.

USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA

Altura máxima 2 plantas, 6,5 m.

ALTURA MÍNIMA

No se establece.

EDIFICABILIDAD

1 vivienda de superficie máxima 250 m² construidos por parcela.

FACHADA MÍNIMA

La existente. A efectos de nuevas parcelaciones 16 m.

PARCELA MÍNIMA

La existente. A efectos de nuevas parcelaciones 1.000 m².

OCUPACIÓN PARCELA

Máxima del 30 % de la parcela.

RETRANQUEOS

En nuevas edificaciones. Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 m a linderos y 10 m a viales.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 m de altura.

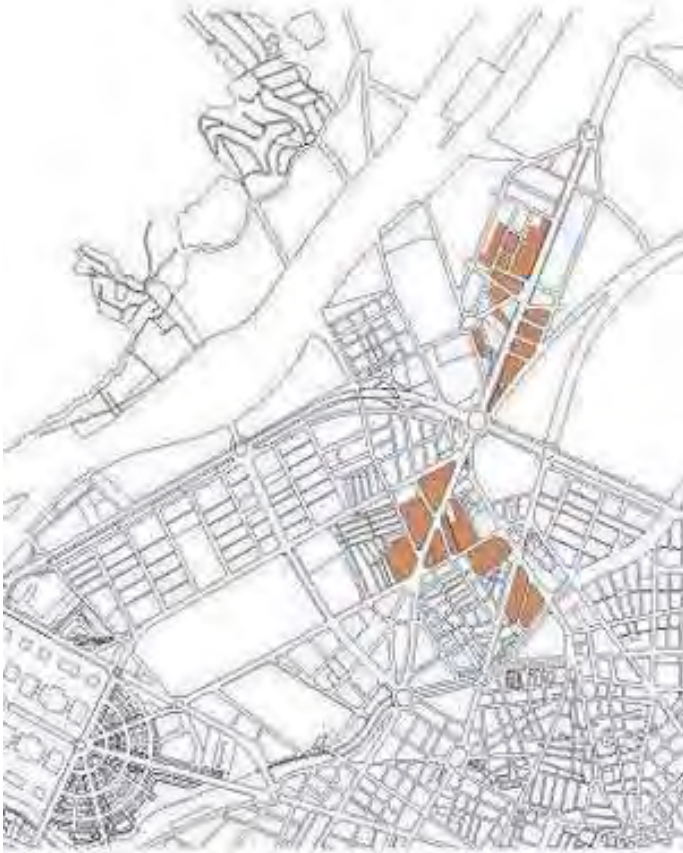
RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservan 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

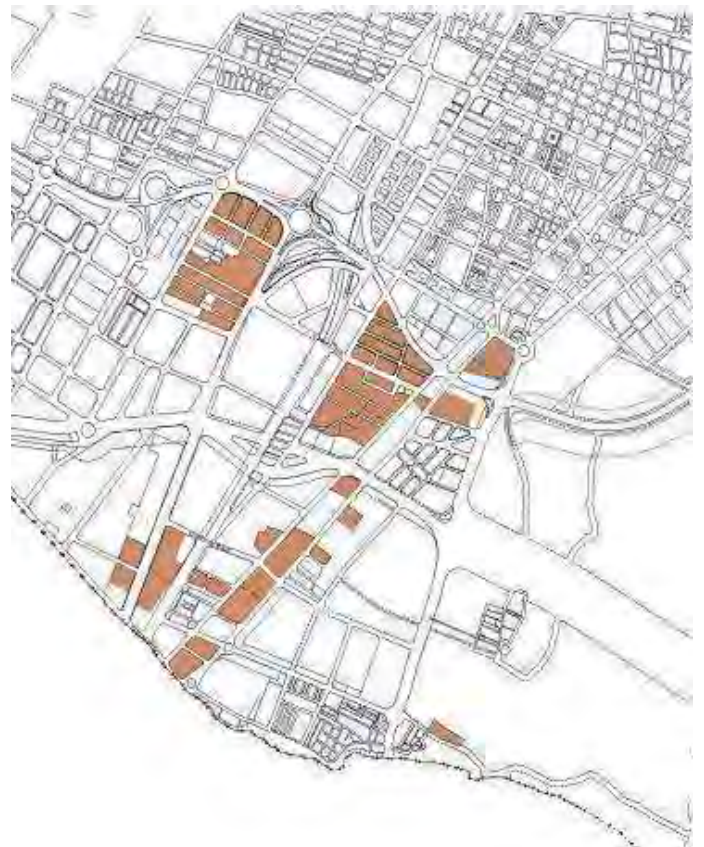
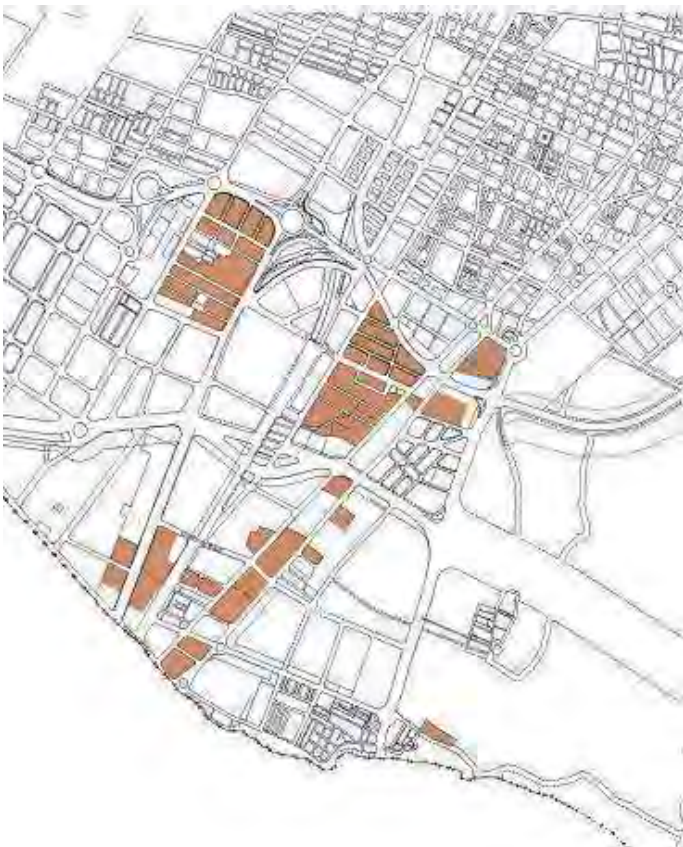
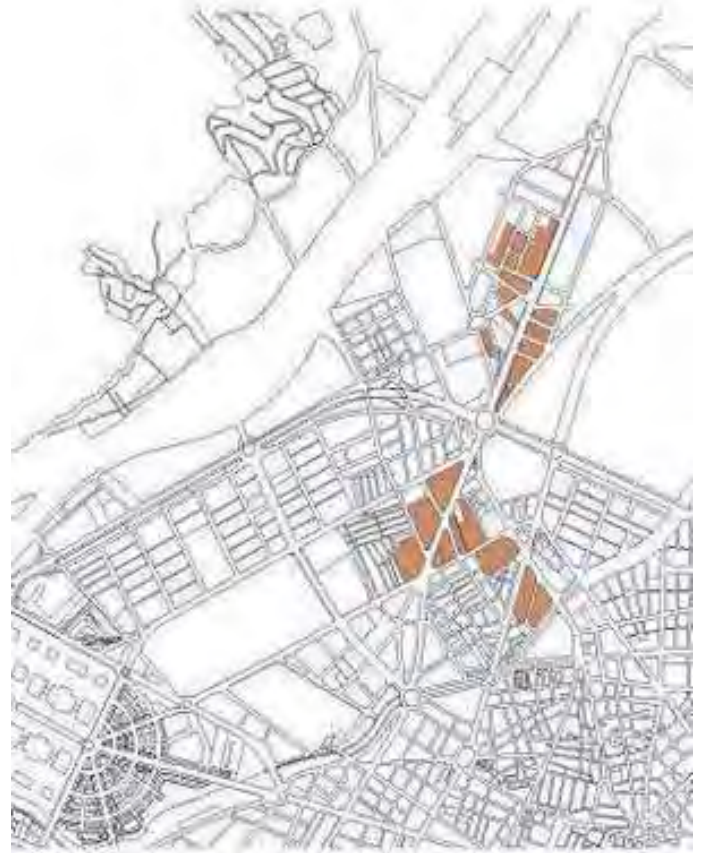
DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO

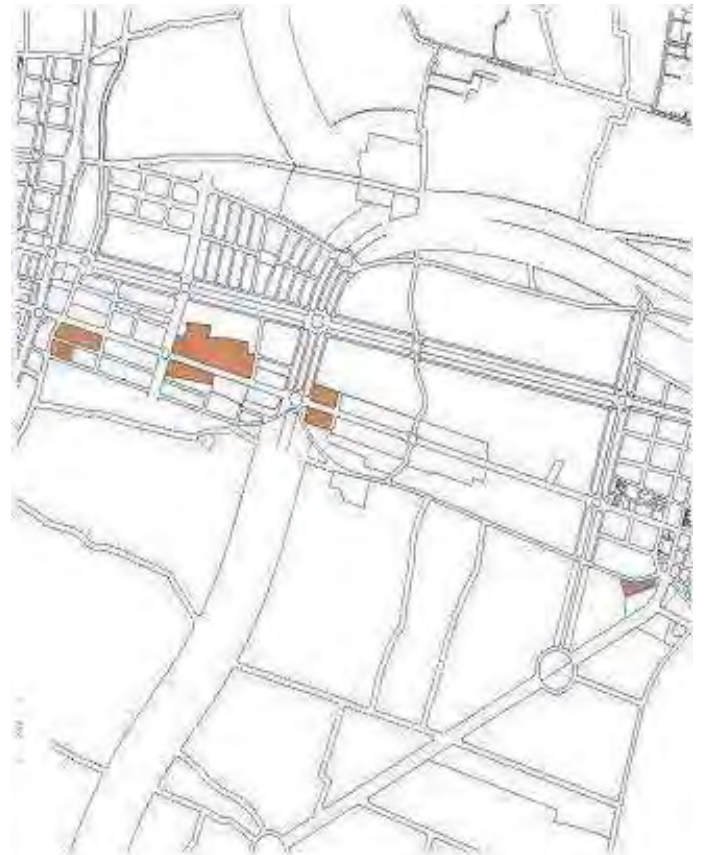
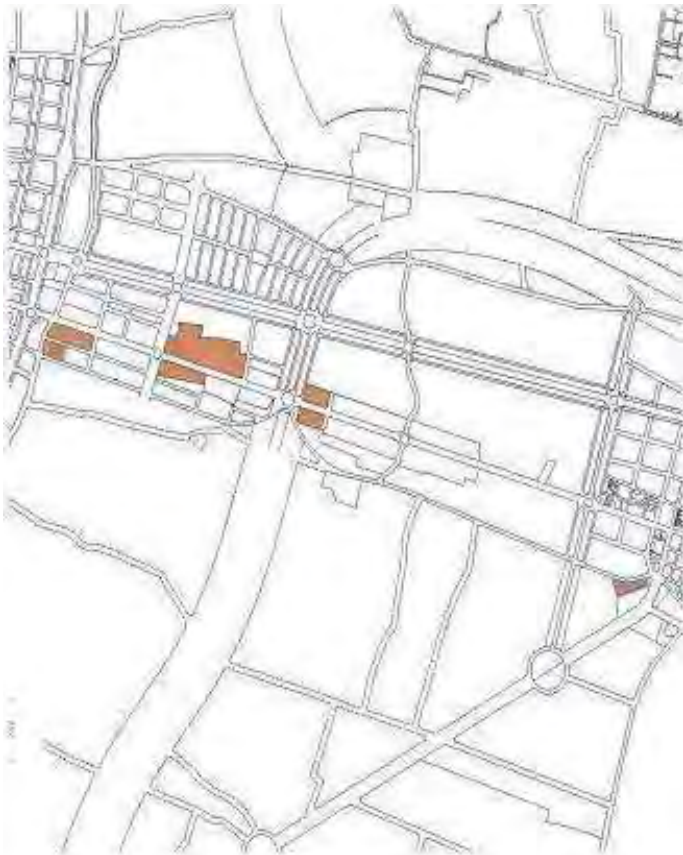
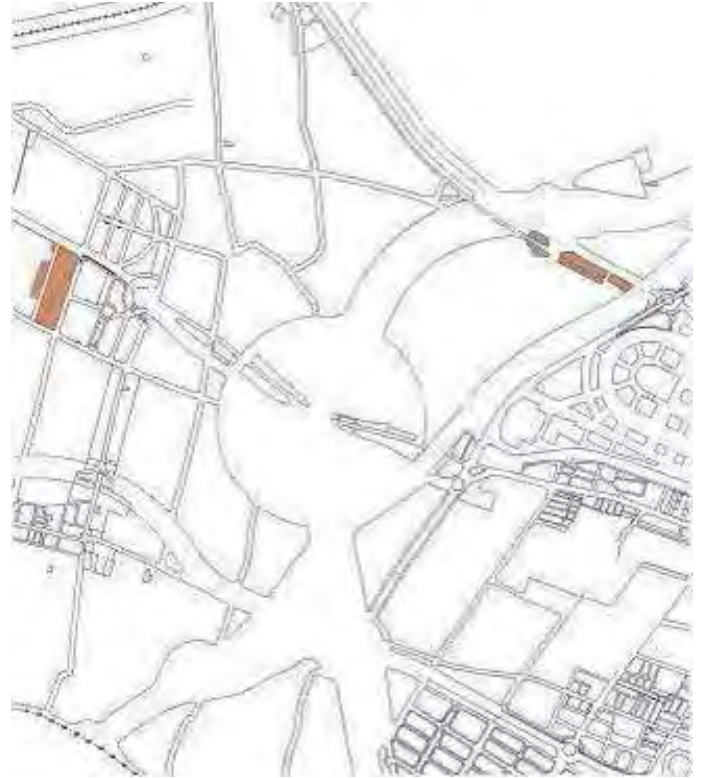
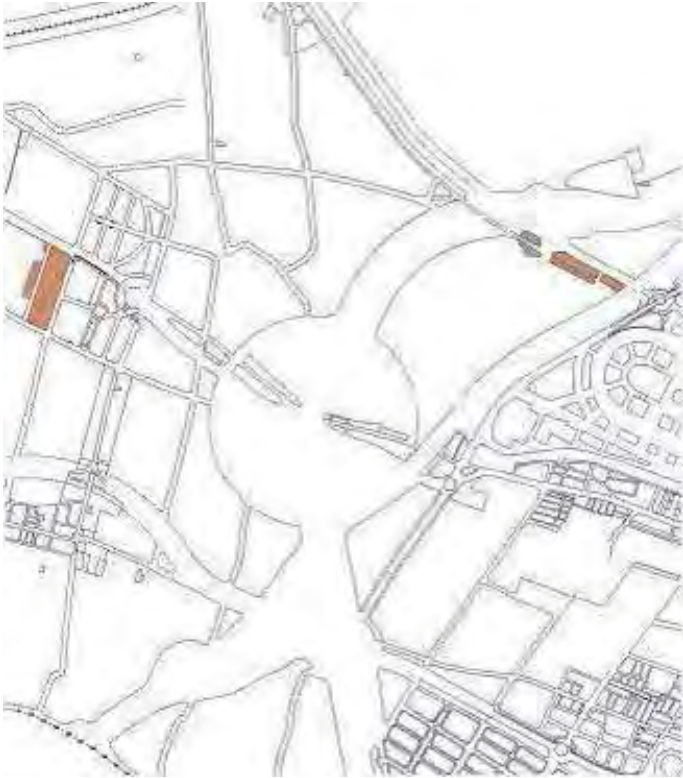
Solo se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada.

Article 26. Ordenança particular ZI-1
• Àmbit d'aplicació



Artículo 26. Ordenanza particular ZI-1
• Ámbito de aplicación





DEFINICIÓ
Correspon a zona d'ús exclusiu industrial
Ús característic: industrial.
CONDICIONS DE VOLUM
ALINEACIONS I RASANTS
Seran els especificats en els plànols corresponents.

DEFINICIÓN
Corresponde a zona de uso exclusivo industrial
Uso característico: industrial.
CONDICIONES DE VOLUMEN
ALINEACIONES Y RASANTES
Serán los especificados en los planos correspondientes.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima edificable serà de 10,50. S'exceptuen d'esta limitació elements singulars que per característiques específiques de procés de producció exigiren major altura.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'especifica alçària mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrer de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió d'estes alineacions.

En carrers d'ample superior o igual a 15 m, la dimensió esmentada en el paràgraf anterior serà de 10 m.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de fatxada, serà com a mínim igual a 2/3 de l'alçària del més alt.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable sobre parcel·la neta serà d'1 m²/m²s, equivalent a 6,4 m³/m², llevat que existisca constància documental d'una edificabilitat neta diferent derivada del planejament i/o reparcel·lació executat al seu dia. Hauran de complir-se ambdós paràmetres.

Els entresolats en l'interior de naus industrials no computen com a aprofitament urbanístic.

Els entresolats seran insegregables horitzontalment com a edificació, i hauran de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIM

No existixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'establix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la bruta serà de 500 m², i de parcel·la neta 240 m².

En els programes de desenvolupament de les zones, en atenció a la tipologia d'indústries que s'hi ubicaran, es podrà optar per una parcel·la mínima més gran.

RECULADES

S'exigirà una reculada mínima a llindeus laterals i posterior de 3 metres, llevat que existira acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

Així mateix, s'exigirà una reculada de 5 m de l'alineació de fatxada en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permes en els seus tipus A,B,C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, D i F.

4. ESPORTIU

Permes exclusivament per als treballadors de la zona.

5. DOCENT

Ús prohibit

6. ESPECTACLE RECREATIU

Prohibit

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que es reservaran en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permes en tots els seus tipus.

ALTURA MÀXIMA

La altura màxima edificable serà de 10,50. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares que por características específicas de proceso de producción exigieran mayor altura.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calle de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

En calles de ancho superior o igual a 15 m la dimensión citada en el párrafo anterior será de 10 m.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela neta será de 1 m²/m²s, equivalente a 6,4 m³/m², salvo que exista constancia documental de una edificabilidad neta diferente derivada del planeamiento y/o reparcelación ejecutado en su día. Deberán cumplirse ambos parámetros.

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

FONDO MÀXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela bruta será de 500 m², y de parcela neta 240 m².

En los programas de desarrollo de las zonas, en atención a la tipología de industrias a ubicar, se podrá optar por una parcela mínima de mayor tamaño.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÈFIC

Uso prohibido

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, D y F.

4. DEPORTIVO

Permitido exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5. DOCENTE

Uso prohibido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Prohibido

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A, B, C i D, d'acord amb les condicions d'ús.

11. OCI I RECREACIÓ

Permés en els seus tipus A, B i el tipus C si està situat a més de 100 m de zones residencials, o d'una altra activitat semblant.

12. OFICINES

Permés en les seues categories 2a, 3a i 4a.

Permés lligat a l'activitat industrial o de magatzem que serà sempre l'activitat principal, o bé en edificació aïllada sobre parcel·la de més de 1.000 m².

Es permet l'ús d'instal·lacions d'oficines en edifici exclusiu realitzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Pla.

13. RELIGIÓS

Ús prohibit.

14. SANITARI

Permés el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus A i B.

16. SOCIOCULTURAL

Ús prohibit.

17. TANATORI

Permés.

18. VIVIENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

Article 27. Ordenança particular ZI-2.

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Correspon a zones d'ús exclusiu industrial d'Indústria Pesada.

Ús característic: industrial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Són les especificades en els plànols corresponents.

ALÇÀRIA

No s'especifica alçària màxima ni mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió d'estes alineacions.

10. INDUSTRIA

Permitido en sus tipos A, B, C y D, de acuerdo con las condiciones de uso.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si está situado a más de 100 m de zonas residenciales, o de otra actividad similar.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 1.000 m².

Se permite el uso de instalaciones de oficinas en edificio exclusivo realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan.

13. RELIGIOSO

Uso prohibido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos A y B.

16. SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

17. TANATORIO

Permitido.

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

Artículo 27. Ordenanza particular ZI-2.

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

Corresponde a zonas de uso exclusivo industrial de Industria Pesada.

Uso característico: industrial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

ALTURA

No se especifica altura máxima ni mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

DISTÀNCIA A LLINDES

Serà igual a l'alçària, amb un mínim de 5 m.

EDIFICABILITAT

Serà de 4,5 m³/m² sobre parcel·la neta, equivalent a 0,7 m²/m²s.

Hauran de complir-se ambdós paràmetres.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima serà de 100 m.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Quedarà limitada per les normes de reculada i per la necessitat de reservar per a aparcament.

RECULADES

Les reculades de l'edificació a les reserves de vies seran com a mínim igual a 5 m.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 20.000 m².

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus C, D, E i F.

2. ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Ús prohibit.

3. COMERCIAL

Ús prohibit.

4. ESPORTIU

Permés exclusivament per a utilització dels treballadors de la zona.

5. DOCENT

Ús prohibit.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Ús prohibit

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés

8. GARATGE-APARCAMENT

Permés en totes les seues categories, excepte 4a, 7a i 8a. Pel que fa a la reserva d'aparcaments per a cada ús concret, caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

9. HOTELER

Ús prohibit.

10. INDUSTRIAL

Permés en tots els seus tipus, excepte el A, B i C

11. OCI I RECREACIÓ

Ús prohibit

12. OFICINES

Permés exclusivament lligat a l'activitat industrial que serà sempre l'activitat principal.

13. RELIGIÓS

Ús prohibit.

14. SANITARI

S'autoritza este ús en la forma B.2 Centre d'Higiene i Dispensari local per a ús exclusiu de les empreses instal·lades en la zona. Així mateix, es permet el tipus B.1 Clínica d'urgència.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en els seus tipus C1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Ús prohibit.

17. TANATORI

Ús prohibit.

18. VIVENDES

Ús prohibit, permetent-se únicament per a personal de vigilància i manteniment de la instal·lació.

DISTANCIA A LINDEROS

Serà igual a la altura, con un mínimo de 5 m.

EDIFICABILIDAD

Será de 4,5 m³/m² sobre parcela neta, equivalente a 0,7 m²/m²s.

Deberán cumplirse ambos parámetros.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 100 m..

OCUPACIÓN DE PARCELA

Quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento.

RETRANQUEOS

Los retranqueos de la edificación a las reservas de vías serán como mínimo igual a 5 m.

PARCELA MÍNIMA

la parcela mínima será de 20.000 m².

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos C, D, E y F.

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Uso prohibido.

3. COMERCIAL

Uso prohibido.

4. DÉPORTIVO

Permitido exclusivamente para utilización de los trabajadores de la zona.

5. DOCENTE

Uso prohibido.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Uso prohibido

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías, excepto 4.^a, 7^a y 8^a. En lo que respecta a la reserva de aparcamientos para cada uso concreto se estará a lo dispuesto en las normas generales.

9. HOTELERO

Uso prohibido.

10. INDUSTRIA

Permitido en todos sus tipos, excepto el A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Uso prohibido

12. OFICINAS

Permitido exclusivamente ligado a la actividad industrial que será siempre la actividad principal.

13. RELIGIOSO

Uso prohibido.

14. SANITARIO

Se autoriza este uso en la forma B.2 Centro de Higiene y Dispensario local para uso exclusivo de las empresas instaladas en la zona. Asimismo se permite el tipo B.1 Clínica de urgencia.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en sus tipos C1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

17. TANATORIO

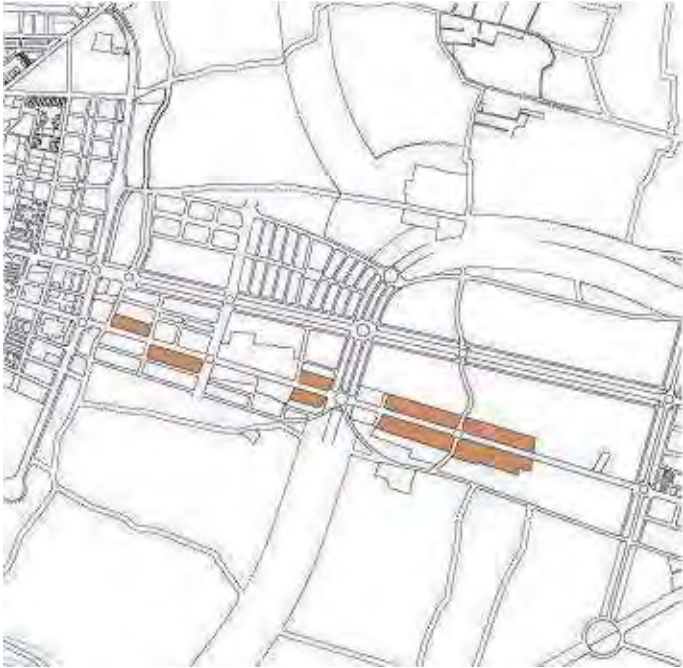
Uso prohibido.

18. VIVIENDAS

Uso prohibido, permitiéndose únicamente para personal de vigilancia y mantenimiento de la instalación.

Article 28. Ordenança particular Z-T

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Correspon a zona d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari.

Ús característic: terciari.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

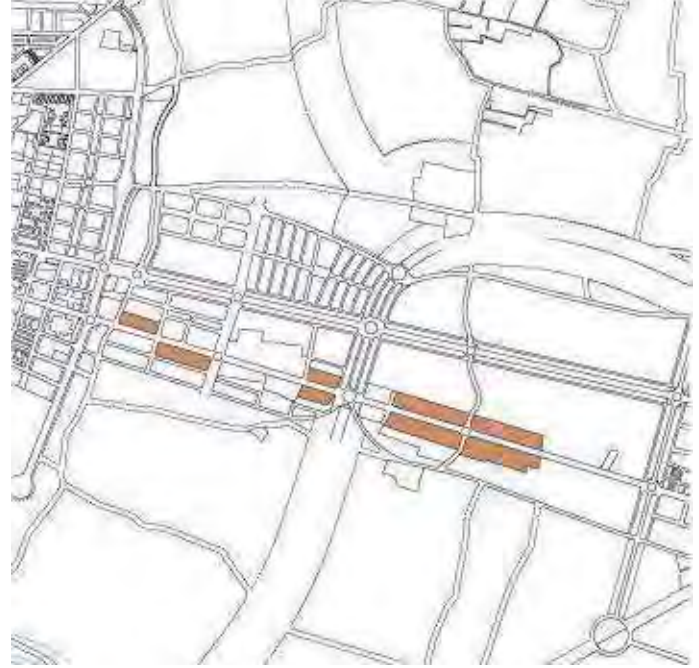
Serán les especificades en els plànols corresponents.

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de 5 plantes de 16 m.

Artículo 28. Ordenanza particular Z-T

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario.

Uso característico: terciario.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 5 plantas 16 m.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'especifica alçària mínima.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrer de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió d'estes alineacions.

En carrers d'ample superior o igual a 15 m la dimensió esmentada en el paràgraf anterior serà de 10 m.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesura en la perpendicular a la línia de fatxada serà com a mínim igual a 2/3 de l'alçària del més alt.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable sobre parcel·la neta serà d'1 m²/m²s, equivalent a 6,4 m³/m², llevat que existisca constància documental d'una edificabilitat neta diferent derivada del planejament i/o reparcel·lació executat al seu dia. A l'efecte d'esta ordenança es complirà exclusivament el paràmetre de volum, ja que la diversitat de tipologies possibles així ho aconsella.

En este sentit, en cas de discrepància entre la fitxa de gestió i esta ordenança, preval el que ací s'ha establert.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIMO

No existixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'establix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la bruta serà de 500 m², i de parcel·la neta 240 m².

RECUADES

S'exigirà una reculada mínim a llindegs laterals i posterior de 3 metres, llevat que existira acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

Així mateix, s'exigix una reculada de 5 m de l'alineació de fatxada en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

IXENTS I VOLS

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MATGATZEMS

Permés en els seus tipus A,B,C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que es reservaran en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

10. INDUSTRIAL

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calle de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

En calles de ancho superior o igual a 15 m la dimensión citada en el párrafo anterior será de 10 m.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela neta será de 1 m²/m²s, equivalente a 6,4 m³/m², salvo que exista constancia documental de una edificabilidad neta diferent derivada del planeamiento y/o reparcel·lació executado en su día. A los efectos de esta ordenanza se cumplirá exclusivamente el parámetro de volumen, ya que la diversidad de tipologías posibles así lo aconseja.

En este sentido, en caso de discrepancia entre la ficha de gestión y esta ordenanza, prima lo aquí establecido.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

FONDO MÀXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable i de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela bruta será de 500 m², y de parcela neta 240 m².

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIAL

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipos B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. OCI I RECREACIÓ

Permesos els tipus A i B.

Permes el tipus C si és annex a l'hoteler o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permes en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI

Permes el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permes

17. TANATORI

Permes

18. VIVIENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

Article 29. Ordenança particular Z-AD

DEFINICIÓ

Ordenança que regula les construccions, instal·lacions i reserves per a ús d'Institucions i Serveis Públics i Administratius.

Els serveis administratius que es consideren són:

AD-US Administratiu estatal

AD-AU Administratiu autonòmic

AD-LO Administratiu local

CONDICIONS DE VOLUM

1. Per a les instal·lacions existents i que no es troben fora d'ordenació, pel que fa a alineacions i alçàries, es conserven les seues característiques actuals.

2. 2.1 En aquells casos en què es tracte de solars entre parets mitgeres o zones que no compreguen una illa completa, serà aplicable l'ordenança residencial de la zona en què es troben inclosos, tant per al volum com per a les alçàries, fons edificable i la resta de condicions constructives.

3. Per a zones d'ús exclusiu (illes completes) seran aplicables les condicions següents: (Excepte indicació expressa del pla de volumetria d'illes)

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de sis plantes (19 m) i mai superior a la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona d'ús exclusiu, mesurada perpendicularment a la fatxada.

EDIFICABILITAT

El volum màxim construïble serà el resultat d'aplicar una edificabilitat d'1,60 m²sostre /m².s² sol sobre parcel·la neta. En el cas de terrenys no urbanitzables, s'aplicarà 0,8 m² sostre /m² sol sobre parcel·la bruta.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

El percentatge màxim de sòl ocupat amb l'edificació serà del 50 %. En el cas de terrenys no urbanitzables l'ocupació màxima de la parcel·la bruta serà del 30 %.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Es permet l'ús lligat a l'activitat administrativa.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit

3. COMERCIAL

Ús prohibit

4. ESPORTIU

Ús prohibit

5. DOCENT

Ús prohibit

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit

8. GARATGE-APARCAMENT

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

Artículo 29. Ordenanza particular Z-AD

DEFINICIÓN

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas para uso de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos.

Los servicios administrativos que se consideran son:

AD-ES Administrativo estatal

AD-AU Administrativo autonómico

AD-LO Administrativo local

CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Para las instalaciones existentes y que no se encuentran fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

2. 2.1 En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

3. Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de seis plantas (19 m) y nunca superior a la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a la fachada.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo construible será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,60 m² techo /m².suelo sobre parcela neta. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m² techo /m².suelo sobre parcela bruta.

OCUPACIÓN DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50 %. En el caso de terrenos no urbanizables la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30 %.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido

3. COMERCIAL

Uso prohibido

4. DEPORTIVO

Uso prohibido

5. DOCENTE

Uso prohibido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Es permet l'ús lligat a l'activitat Administrativa.

9. HOTELER

Ús prohibit

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Ús prohibit, excepte tipus A vinculat a l'activitat administrativa

12. OFICINES

Es permet l'ús lligat a l'activitat administrativa.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI

Ús prohibit

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en totes les seues formes

16. SOCIOCULTURAL

Permés lligat a l'activitat administrativa.

17. TANATORI

Ús prohibit

18. VIVENDA

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (conserge, guarda, etc.)

Article 30. Ordenança particular Z-DR

DEFINICIÓ

Ordenança que regula els sòls amb destinació a construccions residencials, amb caràcter de: «Vivendes subjectes a algun règim de protecció pública i dedicades a residència habitual i permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitades o menors de 35 anys».

CONDICIONS DE VOLUM

En aquells casos en què es tracte de solars entre parets mitgeres o zones que no compreguen una illa completa, serà aplicable l'ordenança residencial de la zona en què es troben inclosos, tant per al volum com per a les alçàries, fons edificable i la resta de condicions constructives.

EDIFICABILITAT

En parcel·les incloses en sectors o unitats d'execució, l'edificabilitat neta no superarà la màxima permesa, per a usos residencials, en l'esmentat àmbit.

En cas de no existir este referent d'edificabilitat, el volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar una edificabilitat d'1,60 m² sostre/m² sòl sobre parcel·la neta.

ALÇÀRIA MÀXIMA

En parcel·les incloses en sectors o unitats d'execució, l'alçària màxima serà igual a la màxima permesa per a ús residencial en l'àmbit del sector o unitat.

En zones de ciutat jardí l'alçària màxima serà de 2 plantes (7 m).

En cas de no donar-se cap de les circumstàncies anteriors, s'aplicarà la regla següent:

L'alçària màxima serà de cinc plantes (16 m) i mai superior a 4/3 de la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona d'ús exclusiu, mesurada perpendicularment a la seua fatxada.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

El percentatge màxim de sòl ocupat amb l'edificació serà del 50 %.

Almenys el 20 % de superfície de la parcel·la es destinarà a zona verda o àrea de jocs.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés per a trasters de fins a 5 m² vinculats a vivendes.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en les plantes baixes de l'edifici residencial.

3. COMERCIAL

Permés fins a un 5 % de l'edificabilitat, per a locals individuals no majors de 150 m².

4. ESPORTIU

Permesos vinculats a l'ús vivenda.

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

9. HOTELERO

Uso prohibido

10. INDUSTRIA

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO

Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad Administrativa

12. OFICINAS

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Uso prohibido

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todas sus formas

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido ligado a la actividad Administrativa.

17. TANATORIO

Uso prohibido

18. VIVIENDA

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.)

Artículo 30. Ordenanza particular Z-DR

DEFINICIÓN

Ordenanza que regula los suelos con destino a construcciones residenciales, con carácter de: «Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años».

CONDICIONES DE VOLUMEN

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

EDIFICABILIDAD

En parcelas incluidas en sectores o unidades de ejecución, la edificabilidad neta no superará la máxima permitida, para usos residenciales, en el citado ámbito.

En caso de no existir dicho referente de edificabilidad, el volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,60 m² techo/m² suelo sobre parcela neta.

ALTURA MÀXIMA

En parcelas incluidas en sectores o unidades de ejecución, la altura máxima será igual a la máxima permitida para uso residencial en el ámbito del sector o unidad.

En zonas de ciudad jardín la altura máxima será de 2 plantas (7 m).

En caso de no darse ninguna de las circunstancias anteriores, se aplicará la siguiente regla:

La altura máxima será de cinco plantas (16 m) y nunca superior a 4/3 de la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

OCUPACIÓN DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50 %.

Al menos el 20 % de superficie de la parcela se destinará a zona verde o área de juegos.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido para trasteros de hasta 5 m² vinculados a viviendas.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en las plantas bajas del edificio residencial.

3. COMERCIAL

Permitido hasta un 5 % de la edificabilidad, para locales individuales no mayores de 150 m².

4. DEPORTIVO

Permitidos vinculados al uso vivienda.

5. DOCENT

Permés en les plantes baixes de l'edifici residencial.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Ús prohibit.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permesos per a ús de les vivendes.

9. HOTELER

Ús prohibit

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Ús prohibit

12. OFICINES

Ús prohibit

13. RELIGIÓS

Ús prohibit

14. SANITARI

Ús prohibit

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Ús prohibit

16. SOCI CULTURAL

Permés en les plantes baixes de l'edifici residencial

17. TANATORI

Ús prohibit

18. VIVENDA

Ús permés

Article 31. Ordenança particular Z-ED

DEFINICIÓ

Ordenança que regula les construccions i instal·lacions de caràcter docent, els seus annexos i semblants ubicades en sòl amb l'ús educativocultural, així com les reserves específiques efectuades amb este fi, centres docents, biblioteques, museus i altres serveis d'anàloga finalitat.

Els usos educativoculturals que es consideren són:

ED-CC	Centre cultural
ED-CI	Centre d'educació infantil
ED-CP	Centre d'educació primària
ED-CS	Centre d'educació secundària
ED-CU	Centre universitari
ED-CE	Centre educació especial

Als equipaments d'ús educatiu els seran aplicables les normes urbanístiques establides en el Decret 104/2014, de 4 de juliol, del Consell, pel qual s'aprova la norma tècnica en matèria de reserves dotacionals educatives.

En defecte de previsió específica del Decret 104/2014, i en el cas d'equipaments inclosos en l'àmbit d'aplicació d'esta ordenança particular i en eixos casos als quals no se'ls aplique este Decret, s'aplicaran les condicions següents:

CONDICIONS DE VOLUM

1. En aquells casos en què es tracte de solars entre parets mitgeres o zones que no compreguen una illa completa, serà aplicable l'ordenança residencial de la zona en què es troben inclosos, tant per al volum com per a les alçàries, fons edificable i la resta de condicions constructives.

2. Per a zones d'ús exclusiu (illa completa) seran aplicables les condicions següents: (Excepte indicació expressa del pla de volumetria de illes)

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de quatre plantes (13 m) i mai superior a 4/3 de la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona d'ús exclusiu, mesurada perpendicularment a la seua fatxada.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar una edificabilitat d'1,60 m² sostre /m² sòl sobre parcel·la neta. En el cas de terrenys no urbanitzables s'aplicarà 0,8 m² sostre /m² sòl sobre parcel·la bruta

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

El percentatge màxim de sòl ocupat amb l'edificació serà del 50 %. En el cas de terrenys no urbanitzables, l'ocupació màxima de la parcel·la bruta serà del 30 %.

5. DOCENTE

Permitido en las plantas bajas del edificio residencial.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Uso prohibido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidos para uso de las viviendas.

9. HOTELERO

Uso prohibido

10. INDUSTRIA

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO

Uso prohibido

12. OFICINAS

Uso prohibido

13. RELIGIOSO

Uso prohibido

14. SANITARIO

Uso prohibido

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Uso prohibido

16. SOCIO CULTURAL

Permitido en las plantas bajas del edificio residencial

17. TANATORIO

Uso prohibido

18. VIVIENDA

Uso permitido

Artículo 31. Ordenanza particular Z-ED

DEFINICIÓ

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, sus anejos y similares ubicadas en suelo con el uso Educativo Cultural, así como las reservas específicas efectuadas a tal fin, centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Los usos educativo-culturales que se consideran son:

ED-CC	Centro cultural
ED-CI	Centro de educación infantil
ED-CP	Centro de educación primaria
ED-CS	Centro de educación secundaria
ED-CU	Centro universitario
ED-CE	Centro educación especial

A los equipamientos de uso educativo les serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

En defecto de previsión específica del Decreto 104/2014, y para el supuesto de equipamientos incluidos en el ámbito de aplicación de esta ordenanza particular y para los que no le sea de aplicación en indicado Decreto, se aplicarán las siguientes condiciones:

CONDICIONES DE VOLUMEN

1. En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

2. Para zonas de uso exclusivo (manzana completa) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima será de cuatro plantas (13 m) y nunca superior a 4/3 de la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,60 m² techo /m² suelo sobre parcela neta. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m² techo /m² suelo sobre parcela bruta

OCUPACIÓ DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50 %. En el caso de terrenos no urbanizables, la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30 %.

Caldrà ajustar-se al que disposa la Conselleria competent en la matèria, quant a distribució d'espais, etc.

En les parcel·les de més de 4.000 m², almenys el 20 % de la seua superfície es destinarà a zona verda o àrea de jocs.

DETERMINACIONES SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Ús arxius permés

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit

3. COMERCIAL

Ús prohibit

4. ESPORTIU

Permesos vinculats a l'ús educativocultural.

a) Respecte a les instal·lacions esportives annexes a centres es permetrà, fora de l'horari escolar i sense que interferisca amb els fins del centre, la utilització d'aquestes per la resta de la població de la zona on s'ubica. A estos efectos la Conselleria o institució responsable i l'Ajuntament arbitrarán els convenis pertinents.

5. DOCENT

Permés en totes els seus formats.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés lligat a la instal·lació educatiu cultural

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

8. GARATGE-APARCAMENT

Permesos per a ús de les instal·lacions, en les categories 1a i 2a.

9. HOTELER

Ús prohibit

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Permés tipus A vinculat a l'ús educatiu cultural

12. OFICINES

Permés lligat a l'activitat educatiu cultural.

13. RELIGIÓS

Permesa la instal·lació de capelles o oratoris lligats a l'activitat educativocultural.

14. SANITARI

Permesa la instal·lació de clíniques d'urgència lligades a les instal·lacions.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Ús prohibit, tan sols el lligat a l'activitat pròpia.

16. SOCIOCULTURAL

Permesos vinculats a l'ús educativocultural.

17. TANATORI

Ús prohibit

18. VIVENDA

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (conserge, guarda, etc.). La superfície destinada a vivenda mai no superarà el 5 % de la total del centre.

Article 32. Ordenança particular Z-MD

DEFINICIÓ

Comprén aquells sòls dotacionals l'ús específic i assignació dels quals ha de ser posposat a un moment posterior de la gestió de l'instrument de planejament.

CONDICIONS DE VOLUM

Serán aplicables les condicions de l'ordenança dotacional que es corresponga amb l'ús final de l'equipament assignat:

Recreativoesportiu (RD)

Educativocultural (ED)

Assistencial (TD)

Serveis administratius (AD)

Servei urbà-infraestructures (ID)

Dotacional residencial (DR)

DETERMINACIONES SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

Serán aplicables les condicions de les ordenança dotacional que es corresponga amb l'ús final de l'equipament assignat

Se estará a lo dispuesto por la consellería competente en la materia, en cuanto a distribución de espacios, etc.

En las parcelas de más de 4.000 m², al menos el 20 % de su superficie se destinará a zona verde o área de juegos.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Uso archivos permitido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido

3. COMERCIAL

Uso prohibido

4. DEPORTIVO

Permitidos vinculados al uso educativo cultural.

a) Respecto a las instalaciones deportivas anejas a centros se permitirá, fuera del horario escolar y sin que interfiera con los fines del centro, la utilización de las mismas por el resto de la población de la zona donde se ubica. A estos efectos la Consellería o institución responsable y el Ayuntamiento arbitrarán los convenios pertinentes.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus formas.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido ligado a la instalación educativo cultural

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidos para uso de las instalaciones, en las categorías 1.^a y 2.^a.

9. HOTELERO

Uso prohibido

10. INDUSTRIA

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido tipo A vinculado al uso educativo cultural

12. OFICINAS

Permitido ligado a la actividad educativo cultural.

13. RELIGIOSO

Permitida la instalación de capillas u oratorios ligados a la actividad educativo cultural.

14. SANITARIO

Permitida la instalación de clínicas de urgencia ligados a las instalaciones.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Uso prohibido, tan solo el ligado a la actividad propia.

16. SOCIO CULTURAL

Permitidos vinculados al uso educativo cultural.

17. TANATORIO

Uso prohibido

18. VIVIENDA

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda nunca superará el 5 % de la total del centro.

Artículo 32. Ordenanza particular Z-MD

DEFINICIÓ

Comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán de aplicación las condiciones de la ordenanza dotacional que se corresponda con el uso final del equipamiento asignado:

Recreativo-deportivo (RD)

Educativo-cultural (ED)

Asistencial (TD)

Servicios administrativos (AD)

Servicio urbano-infraestructuras (ID)

Dotacional residencial (DR)

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las condiciones de las ordenanza dotacional que se corresponda con el uso final del equipamiento asignado

Article 33. Ordenança particular Z-RD

DEFINICIÓ

Ordenança que regula les instal·lacions de l'ús soci recreatiu i/o esportiu.

Els usos recreatius i/o esportius que es consideren són:

RD-SR Soci recreatiu

RD-DE Esportiu

CONDICIONS DE VOLUM

ALÇÀRIA

Es permet una alçària màxima de 2 plantes i 10 m, que pot ser sobrepassada amb l'autorització prèvia de l'Ajuntament per instal·lacions especials com a tribunes, frontons, etc.

Per al cas de solars entre mitgeres, s'aplicarà l'alçària de la zona.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar l'edificabilitat de 4,5 m³/m².

Per al cas de solars entre mitgeres s'aplicarà l'edificabilitat i condicions de volum de l'ordenança aplicable en la zona.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de la parcel·la amb edificació serà del 60 %.

CONDICIONS ESPECIALS

En les noves reserves (de més de 4.000 m²) es destinarà almenys un 20 per 100 de la superfície a zona enjardinada d'ús públic.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. **MAGATZEMS**

Permés lligat a la instal·lació sociorecreativa i esportiva.

2. **ASSISTENCIAL BENÈFIC**

Permés lligat a la instal·lació sociorecreativa i esportiva.

3. **COMERCIAL**

Permés lligat a la instal·lació sociorecreativa i esportiva.

4. **ESPORTIU**

Permés en totes les seues formes amb les seues instal·lacions corresponents.

5. **DOCENT**

Ús Prohibit

6. **ESPECTACLE RECREATIU**

Permés..

7. **ESTACIONS DE SERVEI**

Ús prohibit.

8. **GARATGE APARCAMENT**

Permesos en la seua categoria 6a i lligat a les instal·lacions sociorecreativa i esportiva.

9. **HOTELER**

Ús prohibit, excepte lligat a l'activitat sociorecreativa i esportiva.

10. **INDUSTRIAL**

Ús prohibit.

11. **OCI I RECREACIÓ**

Permés lligat a la instal·lació sociorecreativa i esportiva.

12. **OFICINES**

Permés lligat a l'activitat sociorecreativa i esportiva.

13. **RELIGIÓS**

Ús prohibit

14. **SANITARI**

Permés lligat a la instal·lació sociorecreativa i esportiva.

15. **SERVEIS ADMINISTRATIUS**

Permés lligat a l'activitat sociorecreativa i esportiva.

16. **SOCIOCULTURAL**

Permés lligat a l'activitat sociorecreativa i esportiva.

17. **TANATORI**

Ús prohibit

18. **VIVENDES**

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (conserge, guarda, etc.). La superfície destinada a vivenda no superarà el 10 % de la construïda total.

Article 34. Ordenança particular Z-ID

DEFINICIÓ

S'establixen una sèrie de reserves per a dotacions obertes en el sentit de ser susceptibles de rebre qualsevol equipament que es considere

Artículo 33. Ordenanza particular Z-RD

DEFINICIÓN

Ordenanza que regula las instalaciones del uso socio recreativo y/o deportivo.

Los usos recreativos y/o deportivos que se consideran son:

RD-SR Socio recreativo

RD-DE Deportivo

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALTURA

Se permite una altura máxima de 2 plantas y 10 m que puede ser sobrepassada previa autorización del Ayuntamiento por instalaciones especiales como tribunas, frontones, etc.

Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la altura de la zona.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 4,5 m³/m².

Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la edificabilidad y condiciones de volumen de la ordenanza aplicable en la zona.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela con edificación será del 60 %.

CONDICIONES ESPECIALES

En las nuevas reservas (de más de 4.000 m²) se destinará al menos un 20 por 100 de la superficie a zona ajardinada de uso público.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. **ALMACENES**

Permitido ligado a la instalación socio recreativa y deportiva.

2. **ASISTENCIAL BENÉFICO**

Permitido ligado a la instalación socio recreativa y deportiva.

3. **COMERCIAL**

Permitido ligado a la instalación socio recreativa y deportiva.

4. **DEPORTIVO**

Permitido en todas sus formas con sus instalaciones correspondientes.

5. **DOCENTE**

Uso Prohibido

6. **ESPECTÁCULO RECREATIVO**

Permitido.

7. **ESTACIONES DE SERVICIO**

Uso prohibido.

8. **GARAJE APARCAMIENTO**

Permitidos en su categoría 6.ª y ligado a las instalaciones socio recreativa y deportiva.

9. **HOTELERO**

Uso prohibido, excepto ligado a la actividad socio recreativa y deportiva.

10. **INDUSTRIAL**

Uso prohibido.

11. **OCIO Y RECREO**

Permitido ligado a la instalación socio recreativa y deportiva.

12. **OFICINAS**

Permitido ligado a la actividad socio recreativa y deportiva.

13. **RELIGIOSO**

Uso prohibido

14. **SANITARIO**

Permitido ligado a la instalación socio recreativa y deportiva.

15. **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Permitido ligado a la actividad socio recreativa y deportiva.

16. **SOCIO CULTURAL**

Permitido ligado a la actividad socio recreativa y deportiva.

17. **TANATORIO**

Uso prohibido

18. **VIVIENDAS**

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda no superarà el 10 % de la construida total.

Artículo 34. Ordenanza particular Z-ID

DEFINICIÓN

Se establecen una serie de reservas para dotaciones abiertas en el sentido de ser susceptibles de recibir cualquier equipamiento que se

necessària al servei de la zona corresponent com ara instal·lacions de protecció civil, seguretat ciutadana, manteniment del medi ambient, cementeris, abastiments, infraestructura del transport i altres d'anàlogues.

Les infraestructures i serveis urbans considerats són:

ID-CM	Comercial públic de Abastos
ID-MT	Escorxador
ID-CE	Cementeri
ID-AA	Proveïment d'aigües
ID-ED	Evacuació i depuració
ID-IE	Electricitat
ID-IT	Telefonia
ID-IG	Gas
ID-TR	Transports
ID-PO	Portuari
ID-OT	Altres serveis

CONDICIONS DE VOLUM

Les condicions d'edificabilitat, alçàries, etc, seran les específiques de l'ús a què es destine i subsidiàriament els específics de l'àrea de què es tracte. Si no vingueren concretats, s'ajustaran als mitjans del sector en què s'ubica. Amb este fi es redactarà el pertinent instrument de planejament.

Mai no superaran els propis de l'ordenança de la zona i a falta d'això els 20 m d'alçària o els 1,8 m² de sostre /m² de sòl o 6 m³ /m² de sòl.

En la zona ID-PO recinte portuari caldrà ajustar-se al que disposa el Pla Especial elaborat per l'Autoritat Portuària

CONDICIONS ESPECIALS

En qualsevol cas per a parcel·les de més de 4.000 m², almenys el 20 % ha de destinar-se a zona verda.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés per a l'activitat pròpia

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés

3. COMERCIAL

Permés.

4. ESPORTIU

Permés.

5. DOCENT

Permés

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via de més de 20 m d'amplària.

8. GARATGE APARCAMENT

Permesos en la seua categoria 1a i 2a lligats a les instal·lacions esportives.

9. HOTELER

Ús prohibit, excepte lligat a l'activitat esportiva.

10. INDUSTRIAL

Ús prohibit.

11. OCI I RECREACIÓ

Permés tipus A lligat a l'activitat.

12. OFICINES

Permés.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI

Permés.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

Permés

18. VIVENDES

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (conserge, guarda, etc.). La superfície destinada a vivenda no superarà el 10 % de la construïda total.

considere necesaria al servicio de la zona correspondiente tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

Las infraestructuras y servicios urbanos considerados son:

ID-CM	Comercial público de Abastos
ID-MT	Matadero
ID-CE	Cementerio
ID-AA	Abastecimiento de aguas
ID-ED	Evacuación y depuración
ID-IE	Electricidad
ID-IT	Telefonía
ID-IG	Gas
ID-TR	Transportes
ID-PO	Portuario
ID-OT	Otros servicios

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc, serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica. A tal fin se redactará el pertinente instrumento de planeamiento.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona y en su defecto los 20 m de altura o los 1,8 m² de techo /m² de suelo o 6 m³ /m² de suelo.

En la zona ID-PO recinto portuario se estará a lo dispuesto por el Plan Especial elaborado por la Autoridad Portuaria

CONDICIONES ESPECIALES

En cualquier caso para parcelas de más de 4.000 m², al menos el 20 % debe destinarse a zona verde.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido para la actividad propia

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido

3. COMERCIAL

Permitido.

4. DEPORTIVO

Permitido.

5. DOCENTE

Permitido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de más de 20 m de anchura.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitidos en su categoría 1.ª y 2.ª ligados a las instalaciones deportivas.

9. HOTELERO

Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.

10. INDUSTRIAL

Uso prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Permitido tipo A ligado a la actividad.

12. OFICINAS

Permitido.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Permitido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDAS

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda no superará el 10 % de la construida total.

Article 35. Ordenança particular Z-TD

DEFINICIÓ

Ordenança que regula les construccions, instal·lacions i reserves de ús sanitari, assistencial i benestar social.

Les dotacions que es consideren són:

TD-RA	Residencial de caràcter: assistencial de temps lliure o de benestar social
TD-HO	Sanitari hospitalari
TD-CS	Sanitari Centre de Salut
TD-RE	Religiós

CONDICIONS DE VOLUM. Per a TD-RA, TD-HO i TD-CS

1. Per a les instal·lacions existents que s'arreglen amb esta mateixa destinació en el pla i que no es troben fora d'ordenació, pel que fa a alineacions i alçàries, es conserven les seues característiques actuals.

2. 2.1. En aquells casos en què es tracte de solars entre parets mitgeres o zones que no comprenen una illa completa, serà aplicable l'ordenança residencial de la zona en què es troben inclosos; tant per al volum com per a les alçàries, fons edificable i la resta de condicions constructives.

3. Per a zones d'ús exclusiu (illes completes) seran aplicables les condicions següents: (excepte indicació expressa del pla de volumetria d'illes)

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de sis plantes (19 m) i mai superior a la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona d'ús exclusiu, mesurada perpendicularment a la seua fatxada.

EDIFICABILITAT

El volum màxim construïble serà el resultat d'aplicar una edificabilitat d'1,6 m² de sostre /m² de sòl. En el cas de terrenys no urbanitzables s'aplicarà 0,8 m² de sostre /m² de sòl sobre parcel·la bruta.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

El percentatge màxim de sòl ocupat per l'edificació serà el 50 %.

En el cas de terrenys no urbanitzables, l'ocupació màxima de la parcel·la bruta serà del 30 %.

En parcel·les de superfície major a 4.000 m², almenys el 20 % de la superfície es destinarà a aparcament i un altre 20 % com a mínim a zona verda.

CONDICIONS DE VOLUM per a TD-RE

1. Per a les instal·lacions existents que s'arreglen amb esta mateixa destinació en el pla i que no es troben fora d'ordenació pel que fa a alineacions exteriors, es conserven les seues característiques actuals.

2. 2.1. En aquells casos en què es tracte de solars entre parets mitgeres o zones que no comprenen una illa completa, serà aplicable l'ordenança residencial de la zona en què es troben inclosos, tant per al volum com per a les alçàries, fons edificable i la resta de condicions constructives.

3. Per a zones d'ús exclusiu (illes completes) seran aplicables les condicions següents: (Excepte indicació expressa del pla de volumetria de illes)

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima serà de 12 metres, excepte elements singulars com a campanar, símbols religiosos, etc. que podran sobrepassar-la.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar una edificabilitat de 6 m³/m².

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70 per cent.

CONDICIONS ESPECIALS

En les noves reserves es destinarà almenys un 20 per 100 de la superfície total a zona ajardinada d'ús públic.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

1. **MAGATZEMS**

Permés lligat a l'activitat assistencial sanitària

2. **ASSISTENCIAL BENÈFIC**

Permés

3. **COMERCIAL**

Ús prohibit

Artículo 35. Ordenanza particular Z-TD

DEFINICIÓN

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas del uso sanitario, asistencial y bienestar social.

Las dotaciones que se consideran son:

TD-RA	Residencial de carácter: asistencial de tiempo libre o de bienestar social
TD-HO	Sanitario hospitalario
TD-CS	Sanitario Centro de Salud
TD-RE	Religioso

CONDICIONES DE VOLUMEN. Para TD-RA, TD-HO y TD-CS

1. Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

2. 2.1. En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos; tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

3. Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones: (salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de seis plantas (19 m) y nunca superior a la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo construïble serà el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,6 m² de techo /m² de suelo. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m² de techo /m² de suelo sobre parcela bruta.

OCUPACIÓN DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será el 50 %.

En el caso de terrenos no urbanizables la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30 %.

En parcelas de superficie mayor a 4.000 m², al menos el 20 % de la superficie se destinará a aparcamiento y otro 20 % como mínimo a zona verde

CONDICIONES DE VOLUMEN para TD-RE

1. Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores se conservan sus características actuales.

2. 2.1. En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

3. Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA

La altura máxima será de 12 metros, excepto elementos singulares como campanario, símbolos religiosos, etc. que podrán sobrepassarla.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable serà el resultado de aplicar una edificabilidad de 6 m³/m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 70 por ciento.

CONDICIONES ESPECIALES

En las nuevas reservas se destinará al menos un 20 por 100 de la superficie total a zona ajardinada de uso público.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. **ALMACENES**

Permitido ligado a la actividad asistencial sanitaria

2. **ASISTENCIAL BENÉFICO**

Permitido

3. **COMERCIAL**

Uso prohibido

4. ESPORTIU

Permés lligat a l'activitat sanitària i residencial

5. DOCENT

Permés lligat a l'activitat sanitària

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés categories 1a i 2a lligat a l'activitat residencial

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit

8. GARATGE-APARCAMENT

Permesos els vinculats a l'ús principal

9. HOTELER

Ús prohibit

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Permesos els grups següents:

Grup A, vinculat als usos sanitari i residencial

Grups B1, B2 i C vinculats a l'ús principal residencial, és a dir quan es destinen exclusivament als usuaris de la instal·lació residencial.

12. OFICINES

Permés lligat a l'ús principal.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI

Permés en tots els seus graus

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés el tipus A

16. SOCIOCULTURAL

Permés lligat a l'activitat principal.

17. TANATORI

Ús prohibit.

18. VIVENDES

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (conserge, guarda, etc.). La superfície construïda destinada a vivenda mai serà superior al 10 % de la superfície construïda total.

Article 36. Ordenança particular Z-V

DEFINICIÓ

Les zones verdes que es consideraran són:

- ZV-AL Àrea de joc.

- ZV-JL Jardí.

- ZV-QL Parc.

- ZV-NL Parcs naturals.

CONDICIONS DE VOLUM

TANCAMENTS

Tindran una alçària màxima de 0,50 m, si es tracta d'elements opacs. Es podrà sobrepassar esta alçària amb tanques vegetals o proteccions diàfanos estèticament admissibles fins a 3,0 m d'alçària total.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable per als usos especificats en l'apartat corresponent serà de 0,2 m³/m² o 0,07 m² sostre /m² sòl.

En el cas de zones verdes de la xarxa primària o estructural superiors a 25.000 m², podran construir-se edificacions amb destinació dotacional pública i l'ús de les quals estiga permés en esta ordenança.

- L'edificabilitat màxima serà 1 m³/m².

- Ocupació màxima 10 % superfície.

- Separació a límits zona verda igual a l'alçària de l'edificació.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I

L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Ús permés

3. COMERCIAL

Xicotets llocs d'articles per a xiquets, pardals, flors i semblants amb un volum màxim total de 20 m³.

4. ESPORTIU

Ús permés

5. DOCENT

Ús permés

4. DEPORTIVO

Permitido ligado a la actividad sanitaria y residencial

5. DOCENTE

Permitido ligado a la actividad sanitaria

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido categorías 1.ª y 2.ª ligado a la actividad residencial

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidos los vinculados al uso principal

9. HOTELERO

Uso prohibido

10. INDUSTRIA

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los siguientes grupos:

Grupo A, vinculado a los usos sanitario y residencial

Grupos B1, B2 y C vinculados al uso principal residencial, es decir cuando se destinen exclusivamente a los usuarios de la instalación residencial.

12. OFICINAS

Permitido ligado al uso principal.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Permitido en todos sus grados

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido el tipo A

16. SOCIO CULTURAL

Permitido ligado a la actividad principal.

17. TANATORIO

Uso prohibido.

18. VIVIENDAS

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc.). La superficie construida destinada a vivienda nunca será superior al 10 % de la superficie construida total.

Artículo 36. Ordenanza particular Z-V

DEFINICIÓN

Las zonas verdes que se considerarán son:

- ZV-AL Area de juego.

- ZV-JL Jardín.

- ZV-QL Parque.

- ZV-NL Parques Naturales.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CERRAMIENTOS

Tendrán una altura máxima de 0,50 m, si se trata de elementos opacos. Se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admissibles hasta 3,0 m de altura total

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable para los usos especificados en el apartado correspondiente será de 0,2 m³/m² o 0,07 m² techo /m² suelo.

En el caso de zonas verdes de la red primaria o estructural superiores a 25.000 m², podrán construirse edificaciones con destino dotacional público y cuyo uso esté permitido en esta ordenanza.

- La edificabilidad máxima será 1 m³/m².

- Ocupación máxima 10 % superficie.

- Separación a límites zona verde igual a la altura de la edificación.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Uso permitido

3. COMERCIAL

Pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares con un volumen máximo total de 20 m³.

4. DEPORTIVO

Uso permitido

5. DOCENTE

Uso permitido

6. ESPECTACLE RECREATIU

Ús permés

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit

8. GARATGE-APARCAMENT

Únicament per a vivenda guarderia o servei de les dotacions públiques.

9. HOTELER

Ús prohibit

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit

11. OCI I RECREACIÓ

Es permeten els establiments del grup A, categories primera i segona, en les condicions establides en l'article 128.c del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

12. OFICINES

Xicotetes oficines exclusivament vinculades al servei propi de l'ús del parc.

13. RELIGIÓS

Ús prohibit

14. SANITARI

Ús prohibit.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Ús prohibit

16. SOCIOCULTURAL

Ús permés

17. TANATORI

Ús prohibit

18. VIVENDES

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (conserge, guarda, etc.).

ALTRES SERVEIS

Es permet la instal·lació de magatzems d'estris de jardineria i neteja, hivernacles, estufes i serveis de neteja.

La ubicació de centres de transformació requerirà l'acceptació prèvia per part de l'ajuntament de l'emplaçament concret i de les característiques estètiques d'aquest.

NORMATIVA ESPECIAL PER A LA ZONA DEL MOLÍ LA FONT

Es toleraran els usos agrícoles

No es permetran activitats ramaderes establades o semiestablades.

No es permetran activitats industrials, de serveis, extractives, etc. que puguen alterar el medi.

No es permetran obres permanents d'arquitectura fora de les necessitats per al desenvolupament del parc.

No es permetran desmuntats ni terraplens que canvien el perfil topogràfic de la zona.

No es permetran nous enllumenaments d'aigües dins de la zona.

NORMATIVA ESPECIAL PER A LA ZONA DEL PARC DEL PINAR

En esta zona adquirix especial importància definir les diverses condicions que haurien de permetre que el Pinar continue sent una pineda i no una altra classe qualsevol de parc. Per tant:

Si bé pot plantar-se alguna espècie vegetal diferent del pi blanc (*Pinus hallepensis*), es plantaran només per a casos especials com la instal·lació de tanques, zona de jocs infantils en què puguen plantar-se altres vegetals per a afavorir la ràpida instauració d'arbres que donen ombra, o per exemple la zona de la piscina o del club de golf que es podrà ornamentar amb altres espècies, sempre amb l'autorització prèvia municipal.

Les vegetacions es faran amb pins blancs. Els arbustos que es replanten també hauran de ser d'espècies que es troben datades com a vegetació original de la zona, com ara el lentiscle (*Pistacia lentiscus*).

Qualsevol obra que es realitze dins del Pinar comportarà l'obligació de restauració de la zona que haja sigut afectada per les obres.

No es permetran activitats que puguen afectar-lo com ara carreres de motos o altres vehicles, de cavalls, etc.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Uso permitido

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Únicamente para vivienda guardería o servicio de las dotaciones públicas.

9. HOTELERO

Uso prohibido

10. INDUSTRIA

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO

Se permiten los establecimientos del grupo A, categorías primera y segunda, en las condiciones establecidas en el artículo 128.c del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

12. OFICINAS

Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.

13. RELIGIOSOS

Uso prohibido

14. SANITARIO

Uso prohibido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Uso prohibido

16. SOCIO CULTURAL

Uso permitido

17. TANATORIO

Uso prohibido

18. VIVIENDAS

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc.)

OTROS SERVICIOS

Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.

La ubicación de centros de transformación requerirá la previa aceptación por parte del ayuntamiento del emplazamiento concreto y de las características estéticas del mismo.

NORMATIVA ESPECIAL PARA LA ZONA DEL MOLÍ LA FONT

Se tolerarán los usos agrícolas

No se permitirán actividades ganaderas establadas o semiestabladas.

No se permitirán actividades industriales, de servicios, extractivas, etc. que puedan alterar el medio.

No se permitirán obras permanentes de arquitectura fuera de las necesidades para el desarrollo del parque.

No se permitirán desmontes ni terraplenes que cambien el perfil topográfico de la zona.

No se permitirán nuevos alumbramientos de aguas dentro de la zona.

NORMATIVA ESPECIAL PARA LA ZONA DEL PARQUE DEL PINAR

En esta zona, adquiere especial importancia definir las diversas condiciones que deberían permitir que el Pinar continúe siendo un pinar y no otra clase cualquiera de parque. Por tanto:

Si bien puede plantarse alguna especie vegetal distinta al pino carrasco (*Pinus hallepensis*), se plantarán solo para casos especiales como la instauración de setos, zona de juegos infantiles en la que pueda plantarse otros vegetales para favorecer la rápida instauración de árboles que den sombra, o por ejemplo la zona de la piscina o del club de golf que se podrá ornamentar con otras especies, siempre previa autorización municipal.

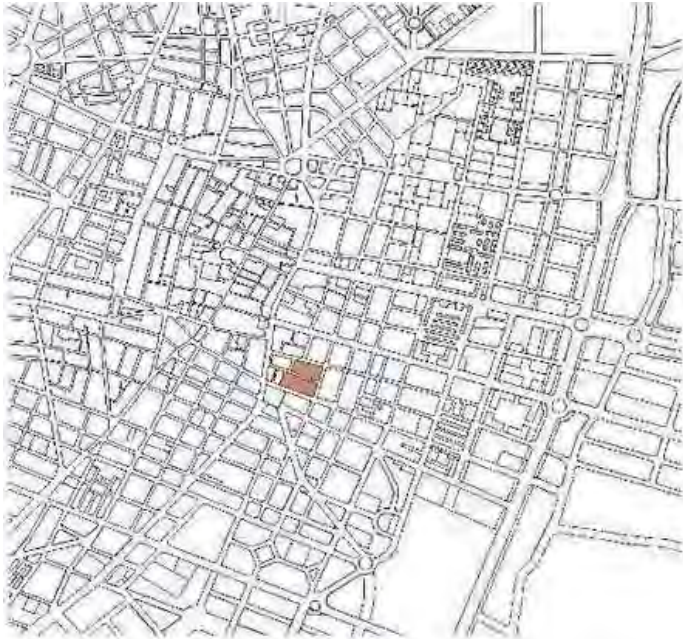
Las vegetaciones se harán con pinos carrascos. Los arbustos que se replanten también habrán de ser de especies que se encuentren datadas como vegetación original de la zona, tales como el lentisco (*Pistacia lentiscus*).

Cualquier obra que se realice dentro del Pinar llevará aparejada la obligación de restauración de la zona que haya sido afectada por las obras.

No se permitirán actividades que puedan afectarlo tales como carreras de motos u otros vehículos, de caballos, etc.

Article 37. Ordenança particular Casa Beneficència

• Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ

Ordenança que regula les construccions i instal·lacions de caràcter cultural, els seus annexos i semblants ubicades en sòl definit en les normes transitòries amb l'ús de Complex Cultural de la província. (Guitarrista Tárrega / Santo Domingo / Prim / Marqués de la Ensenada / Mestre Ripollés)

CONDICIONS DE VOLUM

VOLUM

Serà de 12 m³/m², aplicables a la totalitat de l'illa, incloent-hi en este volum el dels edificis que es conserven o restauen.

OCUPACIÓ

Serà com a màxim el 70 % de la totalitat de l'illa, incloent-hi en ell l'ocupació dels edificis que es conserven o restauen

ALÇÀRIA

Lliure.

CONDICIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Només els destinats a emmagatzematge de materials del Centre Cultural.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit.

3. COMERCIAL

Ús prohibit

4. ESPORTIU

Ús prohibit

5. DOCENT

Permés en totes les seues formes.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés lligat al centre cultural.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

8. GARATGE APARCAMENT

El propi de les necessitats del Centre Cultural.

9. HOTELER

Permés com a residència de becaris.

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit.

11. OCI I RECREACIÓ

Permés tipus A vinculat a l'activitat cultural

12. OFICINES

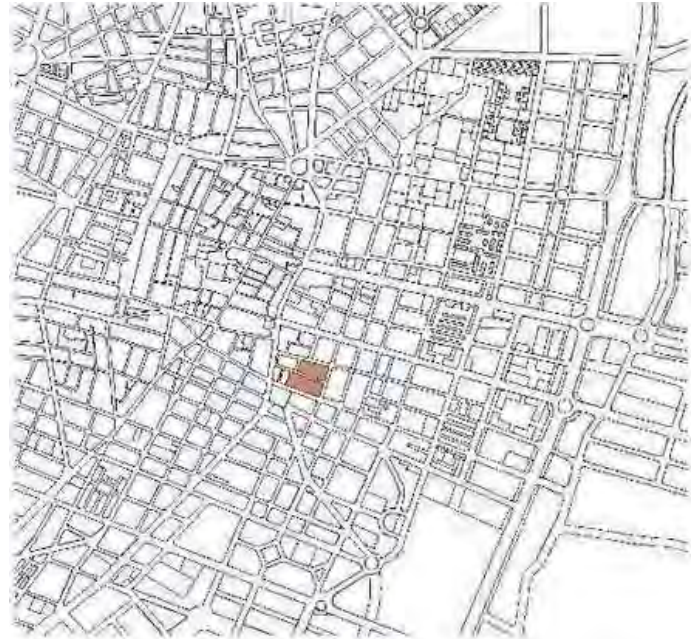
Permés lligat a l'activitat d'Església i Centre Cultural.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues formes.

Artículo 37. Ordenanza particular Casa Beneficencia

• Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter cultural, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en las normas transitorias con el uso de Complejo Cultural de la Provincia. (Guitarrista Tárrega / Santo Domingo / Prim / Marqués de la Ensenada / Maestro Ripollés)

CONDICIONES DE VOLUMEN

VOLUMEN

Será de 12 m³/m², aplicables a la totalidad de la manzana, incluyendo en este volumen el de los edificios que se conservan o restauran.

OCUPACIÓN

Será como máximo el 70 % de la totalidad de la manzana, incluyendo en él la ocupación de los edificios que se conservan o restauran

ALTURA

Libre.

CONDICIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Sólo los destinados a almacenamiento de materiales del Centro Cultural.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido.

3. COMERCIAL

Uso prohibido

4. DEPORTIVO

Uso prohibido

5. DOCENTE

Permitido en todas sus formas.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido ligado al centro cultural.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE APARCAMIENTO

El propio de las necesidades del Centro Cultural.

9. HOTELERO

Permitido como residencia de becarios.

10. INDUSTRIA

Uso prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Permitido tipo A vinculado a la actividad cultural

12. OFICINAS

Permitido ligado a la actividad de Iglesia y Centro Cultural.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARI

Ús prohibit

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés lligat a l'activitat

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI

Ús prohibit

18. VIVENDA

Ús prohibit

APARCAMENTS

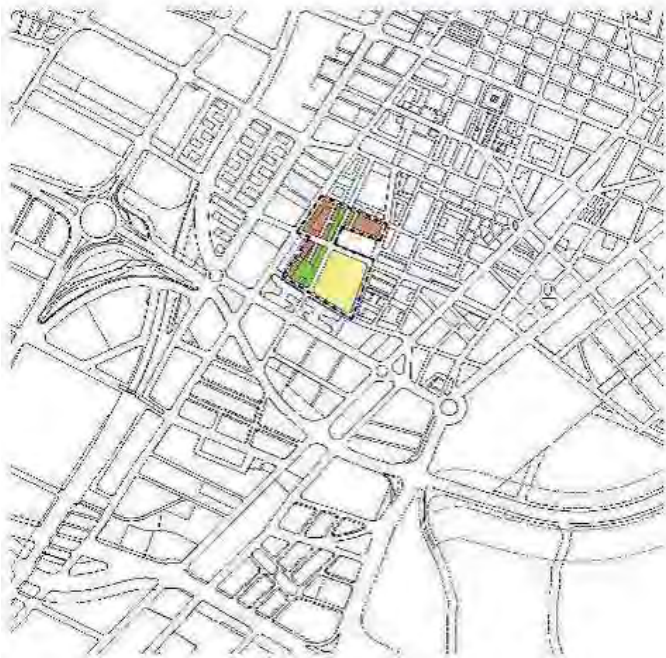
Nombre de places d'aparcament: una per cada 100 m² edificats.

Es realitzarà la càrrega i descàrrega en la mateixa parcel·la.

L'accés i eixida d'aparcament es realitzarà per una via pública de trànsit residual.

Article 38. Ordenança particular P4A

- Àmbit d'aplicació



També denominat antic P.E.R.I. – 4 (Z8-P4A)

1. Tipologia.

Edificació oberta que es concreta en la forma grafiat en el plànol d'alineacions.

Tipus base: Bloc lineal de 15 i 16 m de fons i longitud variable.

El bloc lineal es prolonga en alguns casos amb edificació en planta baixa per a contribuir a una millor configuració dels espais públics.

Altres tipus: edifici-torre. Planta proposada en perímetre circular que podrà variar-se sense modificar la superfície edificable.

2. alineacions i rasants.

Les alineacions i rasants seran les especificades en el plànol corresponent. En este plànol es representen a més gràficament els criteris que s'han tingut en compte per al traçat d'aquests i que serviran posteriorment per al seu replantejament en el terreny.

3. Alçària màxima de l'edificació.

L'alçària màxima de l'edificació permesa en cada illa o bloc serà la que s'expressa en el plànol corresponent, entenent-se inclosa en esta alçària la planta baixa.

L'alçària de cornisa corresponent a cada nombre de plantes serà la següent:

5 plantes	17 m
6 "	20 m
7 "	23 m
8 "	26 m
9 "	29 m

14. SANITARIO

Uso prohibido

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido ligado a la actividad

16. SOCIO CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Uso prohibido

18. VIVIENDA

Uso prohibido

APARCAMIENTOS

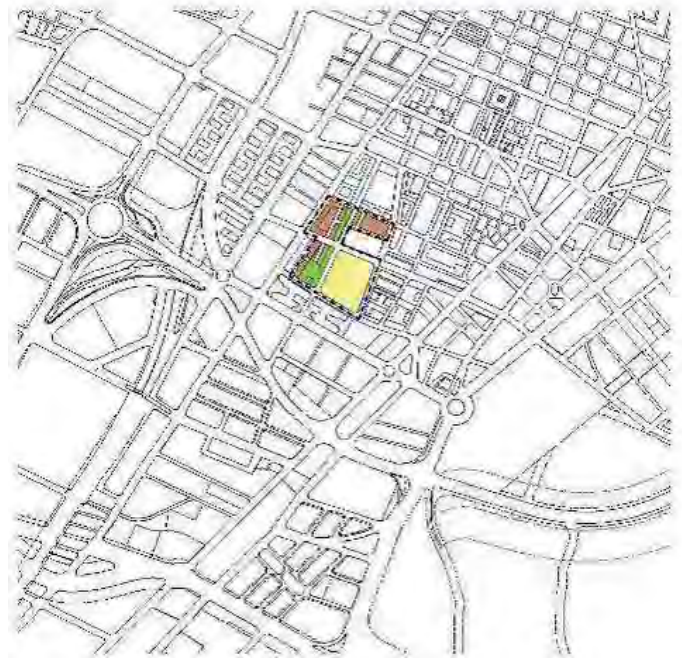
Numero de plazas de aparcamiento: una por cada 100 m² edificadas.

Se realizará la carga y descarga en la misma parcela.

El acceso y salida de aparcamiento se realizará por una vía pública de tráfico residual.

Artículo 38. Ordenanza particular P4A

- Ámbito de aplicación



También denominado antiguo P.E.R.I. – 4 (Z8-P4A)

1. Tipología.

Edificación abierta que se concreta en la forma grafiado en el plano de alineaciones.

Tipo base: Bloque lineal de 15 y 16 m de fondo y longitud variable.

El bloque lineal se prolonga en algunos casos con edificación en planta baja para contribuir a una mejor configuración de los espacios públicos.

Otros tipos: edificio-torre. Planta propuesta en perímetro circular que podrá variarse sin modificar la superficie edificable.

2. alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las especificadas en el plano correspondiente. En este plano se representan además gráficamente los criterios que se han tenido en cuenta para el trazado de los mismos y que servirán posteriormente para su replanteo en el terreno.

3. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación permitida en cada manzana o bloque será la que se expresa en el plano correspondiente, entendiéndose incluida en esta altura la planta baja.

La altura de cornisa correspondiente a cada número de plantas será la siguiente:

5 plantas	17 m
6 "	20 m
7 "	23 m
8 "	26 m
9 "	29 m

Per damunt de l'alçària reguladora podran construir-se tan sols els elements i dependències previstes per les ordenances generals, que no siguin habitables.

4. Alçària mínima.

L'alçària mínima permesa en cada cas serà de 2 plantes (6 m) menys que la màxima establida per a cada bloc, a excepció de l'edifici-torre en què l'alçària mínima permesa coincidirà amb la màxima.

Si en construir un edifici quedaren mitgeres al descobert per diferència d'alçàries amb alguns dels contigus, estes hauran de tractar-se amb els elements i materials propis de la fatxada. S'exceptuen de la limitació d'alçària mínima els edificis destinats a equipaments públics.

5. Parcel·la.

Serà parcel·la mínima edificable la que complisca les dos condicions següents:

Superfície mínima 400 m².

Faxada mínima en el sentit longitudinal del bloc: 25 m.

6. Xamfrans.

No s'exigixen xamfrans a l'edificació.

La solució que es done als casaments dels distints paraments del bloc serà lliure, respectant l'envoltant màxima que definixen les alineacions i si és el cas vols.

7. Volades.

Es permet la construcció de volades amb el seu ixent màxim d'un metre des de l'alineació de fatxada i una alçària mínima lliure de 3,50 m sobre la rasant de la vorera.

8. Planta baixa.

L'alçària mínima de la planta baixa de l'edificació serà de 3,50 m amb l'excepció que l'ús a què es destinen siga el de vivendes, i en este cas s'aplicarà la regulació establida en les disposicions referents a «ús vivendes».

9. Soterranis i semisoterranis.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis, que no computaran com a nombre de plantes sempre que la cara inferior del forjat de sostre es trobe, en qualsevol cas a una alçària màxima d'un metre sobre la rasant de la vorera.

Usos permesos.

MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, i C

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

COMERCIAL

Permesos els tipus, A, B, C, E2, E3, E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a, 2a i 3a

Les instal·lacions de categoria 3a hauran de tindre accés per carrers d'amplària mínima 14 m.

DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

ESPECTACLE RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a.

Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per més d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

ESTACIONS DE SERVEI

Ús Prohibit

GARATGE-APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a.

HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

INDUSTRIAL

Permés exclusivament el tipus A

OFICINA

Permés en totes les seues categories.

RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

SALAS DE REUNIÓ

Permés en totes les seues categories.

Por encima de la altura reguladora podrán construirse tan solo los elementos y dependencias previstas por las ordenanzas generales, que no sean habitables.

4. Altura mínima.

La altura mínima permitida en cada caso será de 2 plantas (6 m) menos que la máxima establecida para cada bloque, con excepción del edificio-torre en el que la altura mínima permitida coincide con la máxima.

Si al construir un edificio quedasen medianeras al descubierto por diferencia de alturas con algunos de los colindantes, éstas deberán tratarse con los elementos y materiales propios de la fachada. Se exceptúan de la limitación de altura mínima los edificios destinados a equipamientos públicos.

5. Parcela.

Será parcela mínima edificable la que cumpla las dos condiciones siguientes:

Superficie mínima 400 m².

Fachada mínima en el sentido longitudinal del bloque: 25 m.

6. Chaflanes.

No se exigen chaflanes a la edificación.

La solución que se de a los encuentros de los distintos paramentos del bloque será libre, respetando la envolvente máxima que definen las alineaciones y en su caso vuelos.

7. Voladizos.

Se permite la construcción de voladizos con su saliente máximo de un metro desde la alineación de fachada y una altura mínima libre de 3,50 m sobre la rasante de la acera.

8. Planta baja.

La altura mínima de la planta baja de la edificación será de 3,50 m con la excepción de que el uso a que se destinen será el de viviendas, en cuyo caso se aplicará la regulación establecida en las disposiciones referentes a «uso viviendas».

9. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, que no computarán como número de plantas siempre que la cara inferior del forjado de techo se encuentre, en cualquier caso a una altura máxima de un metro sobre la rasante de la acera.

Usos permitidos.

ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, y C

ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

COMERCIAL

Permitidos los tipos, A, B, C, E2, E3, E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a

Las instalaciones de categoría 3.^a deberán tener acceso por calles de anchura mínima 14 m.

DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

Los espectáculos de categorías 3.^a y 4.^a deberán tener acceso por más de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se trata de calles peatonales.

ESTACIONES DE SERVICIO

Uso Prohibido

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.^a y 9.^a.

HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

INDUSTRIAL

Permitido exclusivamente el tipo A

OFICINA

Permitido en todas sus categorías.

RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

SALAS DE REUNIÓN

Permitido en todas sus categorías.

SANITARI

Permesos tots els tipus B.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

VIVENDA

Permés en els seus tipus 2a i 3a

– NORMES PER A LA ZU-DE

ZU-DE Condicions de volum.

ALÇÀRIA

Es permet una alçària màxima de 2 plantes i 6,5 m, que pot ser sobrepassat amb l'autorització prèvia de l'ajuntament per instal·lacions especials contribucions, frontons, etc.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar l'edificabilitat de 3 m³/m².

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de la parcel·la amb edificació serà del 40 %.

CONDICIONS ESPECIALS

En les noves reserves es destinarà almenys un 20 per 100 de la superfície a zona enjardinada d'ús públic.

ZU-DE Determinacions sobre ús i destinació del sòl i de l'aplicació.

MAGATZEMS

Ús prohibit.

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit.

COMERCIAL

Permés exclusivament la instal·lació de bars i cafeteries per a ús dels esportistes i espectadors.

ESPORTIU

Permés en tota les seues formes amb les seues instal·lacions corresponents.

DOCENT

Ús prohibit.

ESPECTACLES RECREATIUS

Permés lligat a la instal·lació esportiva.

ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

GARATGE-APARCAMENT:

Permés en la seua categoria 1a i 2a lligats a les instal·lacions esportives.

HOTELER

Ús prohibit, excepte lligat a l'activitat esportiva.

INDÚSTRIA

Ús prohibit.

OFICINES

Permés lligat a l'activitat esportiva.

RELIGIÓS

Ús prohibit.

SALAS DE REUNIÓ:

Permés lligat a la instal·lació esportiva.

SANITARI

Permés lligat a la instal·lació esportiva.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés lligat a l'activitat esportiva.

SOCIOCULTURAL

Permés lligat a l'activitat esportiva.

VIVENDES

Es permet per a vigilants lligat a la instal·lació.

SANITARIO

Permitidos todos los tipos B.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

SOCIO CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.^a y 3.^a

– NORMAS PARA LA ZU-DE

ZU-DE Condiciones de volumen.

ALTURA

Se permite una altura máxima de 2 plantas y 6,5 m que puede ser sobrepasado previa autorización del ayuntamiento por instalaciones especiales contribuciones, frontones, etc.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 3 m³/m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela con edificación será del 40 %.

CONDICIONES ESPECIALES

En las nuevas reservas se destinará al menos un 20 por 100 de la superficie a zona ajardinada de uso público.

ZU-DE Determinaciones sobre uso y destino del suelo y de la aplicación.

ALMACENES

Uso prohibido.

ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido.

COMERCIAL

Permitido exclusivamente la instalación de bares y cafeterías para uso de los deportistas y espectadores.

DEPORTIVO

Permitido en toda sus formas con sus instalaciones correspondientes.

DOCENTE

Uso prohibido.

ESPECTÁCULOS RECREATIVOS

Permitido ligado a la instalación deportiva.

ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en su categoría 1.^a y 2.^a ligados a las instalaciones deportivas.

HOTELERO

Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.

INDUSTRIA

Uso prohibido.

OFICINAS

Permitido ligado a la actividad deportiva.

RELIGIOSO

Uso prohibido.

SALAS DE REUNIÓN

Permitido ligado a la instalación deportiva.

SANITARIO

Permitido ligado a la instalación deportiva.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido ligado a la actividad deportiva.

SOCIO – CULTURAL

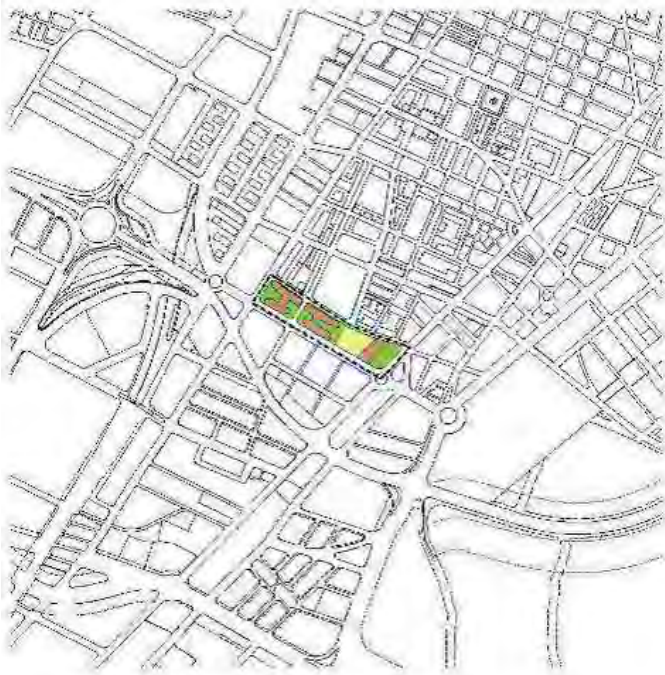
Permitido ligado a la actividad deportiva.

VIVIENDAS

Se permite para vigilantes ligado a la instalación.

Article 39. Ordenança particular P4B

• Àmbit d'aplicació



Denominat també antic P.E.R.I. – 4bis (Z8-P4B)

MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A,B,C,D i E

Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés pels carrers de 12 m d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A i A2.

COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Les instal·lacions de categoria 3a hauran de tindre accés per carrers d'amplària mínima de 14 m.

DOCENT

Permés en tots els tipus.

ESPECTALES-RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a.

Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 a 16 m respectivament, excepte si es tracta de carrers de vianants.

ESTACIONS DE SERVEI

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 20 m.

GARATGE-APARCAMENT

Permés en totes les seues categories, excepte 1a i 9a.

Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades, no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

INDUSTRIAL

Permés el tipus A

HOTELER

Permés en totes les seues formes.

OFICINES

Permés en totes les seues categories.

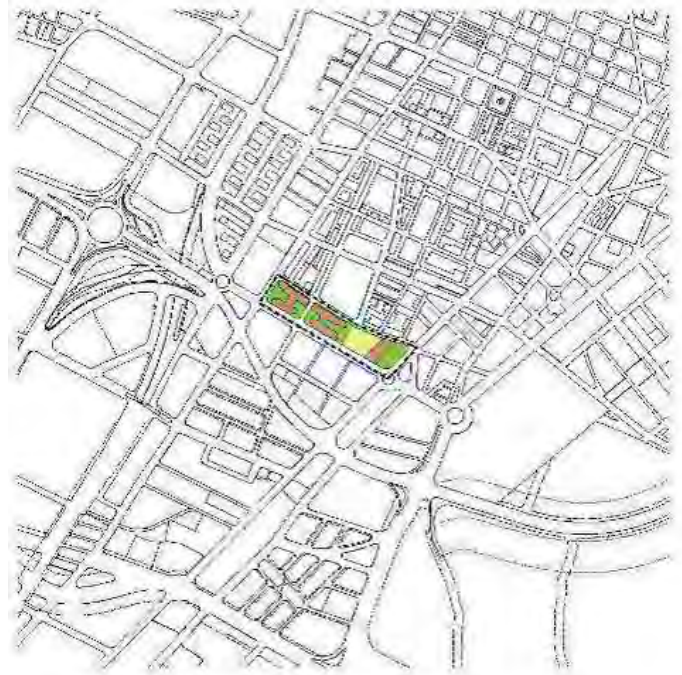
RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

SALAS DE REUNIÓ

Artículo 39. Ordenanza particular P4B

• Ámbito de aplicación



Denominado también antiguo P.E.R.I. – 4bis (Z8-P4B)

ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A,B,C,D y E

Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por las calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A y A2.

COMERCIAL

Permitido en sus tipos A,B,C,E2,E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

Las instalaciones de categoría 3.ª deberán tener acceso por calles de anchura mínima de 14 m.

DOCENTE

Permitido en todos los tipos.

ESPECTÁCULOS-RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 a 16 m respectivamente, salvo si se trata de calles peatonales.

ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 20 m.

GARAGE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías, excepto 1.ª y 9.ª.

En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas, no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

INDUSTRIAL

Permitido el tipo A

HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

SALAS DE REUNIÓN

Permés en totes les seues categories.

SANITARI

Permés en els seus tipus B.

SERVEI ADMINISTRATIU

Permés en tots els seus tipus, excepte el C1.

SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

VIVENDA

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

CONDICIONS DE VOLUM, ALINEACIONS I EDIFICABILITAT

ALINEACIONS

Són les especificades en els plans corresponents.

ALÇÀRIES

No s'establix nombre de plantes mínim.

L'amplària màxima s'establix en 9 plantes (28 m).

XAMFRANS

És preceptiu la formació del xamfrà o la ubicació de l'edifici del xamfrà o la ubicació de l'edifici fora de la conformació d'este.

En els encreuaments dels carrers serà preceptius la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals se situen a 3 m del punt d'unió d'estes alineacions.

EDIFICABILITAT:

En cada una de les parcel·les edificables grafiades en el pla corresponent es determina el volum màxim que es podrà construir.

La suma total dels volums parcials completa els 157.388,20 m³, obtinguts en el còmput total.

PARCEL·LA MÍNIMA

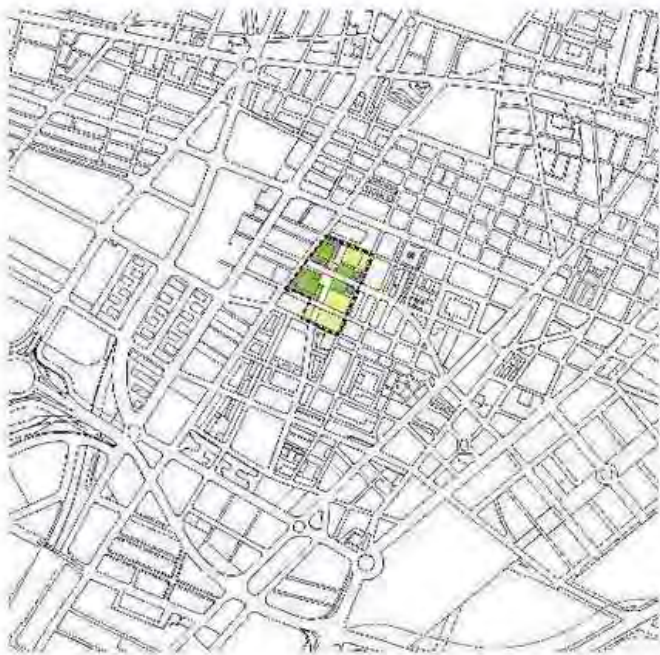
La parcel·la mínima s'establix en 128 m, havent de poder inscriure un cercle de 3 m de ràdio.

FATXADA I FONDS DE LES EDIFICACIONS

No s'establixen.

Article 40. Ordenança particular P06.

- Àmbit d'aplicació



ORDENANCES REGULADORES

Denominat també P.E.R.I. – 6 (Z8-P06)

– NORMES PER A L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL

CONDICIONS DE VOLUM

1 – Tipologia

Es proposa una ordenació de volums amb tipologia d'edificació oberta que es materialitza en dos tipus distints:

Permitido en todas sus categorías.

SANITARIO

Permitido en sus tipos B.

SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

SOCIO CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º.

CONDICIONES DE VOLUMEN, ALINEACIONES Y EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

ALTURAS

No se establece número de plantas mínimo.

La anchura máxima se establece en 9 plantas (28 m).

CHAFLANES

Es preceptivo la formación del chaflán o la ubicación del edificio del chaflán o la ubicación del edificio fuera de la conformación de este.

En los cruces de las calles será preceptivo la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos se sitúan a 3 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD:

En cada una de las parcelas edificables grafiadas en el plano correspondiente se determina el volumen máximo a construir.

La suma total de los volúmenes parciales completa los 157.388,20 m³, obtenidos en el cómputo total.

PARCELA MÍNIMA

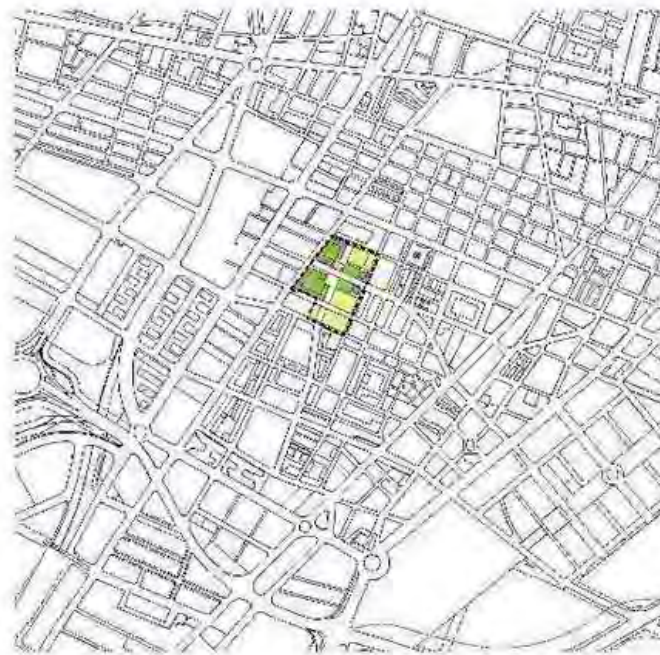
La parcela mínima se establece en 128 m, debiéndose poder inscribir un círculo de 3 m de radio.

FACHADA Y FONDO DE LAS EDIFICACIONES

No se establecen.

Artículo 40. Ordenanza particular P06.

- Ámbito de aplicación



ORDENANZAS REGULADORAS

Denominado también P.E.R.I. – 6 (Z8-P06)

– NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CONDICIONES DE VOLUMEN

1 – Tipología

Se propone una ordenación de volúmenes con tipología de edificación abierta que se materializa en dos tipos distints:

a) Bloc lineal de 15 m de profunditat i longitud i alçària variable que s'agrupen formant dos «U» és amb els costats oberts encarats.

b) Torre de planta quadrada de dimensions 20 x 20.
2. alineacions i rasants.

Les alineacions i rasants seran les especificades en el pla corresponent. En este pla es representa, a més gràficament, els criteris que s'han tingut en compte per al traçat d'estos i que serviran posteriorment per al seu replantejament en el terreny.

3. Alçària màxima de l'edificació.

L'alçària màxima de l'edificació permesa en cada illa o bloc serà la que s'expressa en el pla corresponent, entenent-se inclosa en esta alçària planta baixa.

L'alçària de cornisa corresponent a cada nombre de plantes serà la següent:

1-2 plantes	6,50 m	6 plantes	20,00 m
3 plantes	9,50 m	7 plantes	23,00 m
4 plantes	13,00 m	8 plantes	26,00 m
5 plantes	17,00 m	9 plantes	29,00 m

Per damunt de l'alçària reguladora podran construir-se tan sols els elements i dependències previstes per les ordenances generals, que no siguen habitables.

4. Alçària mínima.

L'alçària mínima permesa en cada cas serà de 2 plantes (6 m) menys que la màxima establida per a cada bloc.

Si al construir un edifici quedaren mitgeres al descobert per diferència d'alçàries amb algun dels contigus, estes hauran de tractar-se amb els elements i materials propis de la fatxada.

5. Parcel·la.

Serà parcel·la mínima edificable la que complisca les condicions següents:

- a) Fatxada mínima 8,00 m
- b) Superfície mínima 150 m²

6. Xamfrans.

No s'exigixen xamfrans a l'edificació.

La solució que es done a les trobades dels distints paraments del bloc serà lliure, respectant l'envoluntant màxima que definix les alineacions i si és el cas vols.

7. Volades.

Es permet la construcció de volades amb el seu ixent màxim d'un metre des de l'alineació de fatxada i una alçària mínima lliure de 3,50 m sobre la rasant de la vorera.

8. Planta baixa.

L'alçària mínima de la planta baixa de l'edificació serà de 3,50 m, amb l'excepció que l'ús a què es destinen serà el de vivendes, i en este cas s'aplicaria la regulació establida en les disposicions referents a «Ús vivendes».

9. Soterranis i semisoterranis.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis, que no computaran com a nombre de plantes sempre que la cara inferior del forjat de sostre es trobe, en qualsevol cas, a una alçària màxima d'un metre sobre la rasant de la vorera.

NORMES SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. Usos permesos

MAGATZEMS

Es permeten únicament magatzems de superfície màxima 300 m² situats en planta baixa d'edifici de vivendes o oficines.

Es prohibix l'edifici d'ús exclusiu.

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Es permeten els tipus següents:

- 1 – Guarderies i Cases bressol
- 2 – Residències i Clubs o Llars d'ancians o semblants.

COMERCIAL

Es permeten els següents tipus.

A – Comerç detallista o autoservei amb superfície no superior a 150 m².

B – Superservei o superette amb superfície compresa entre 150 m² i 450 m².

a) Bloque lineal de 15 m de profunditat y longitud y altura variable que se agrupan formando dos «U» es con los lados abiertos encarados.

b) Torre de planta cuadrada de dimensiones 20 x 20.

2. alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las especificadas en el plano correspondiente. En este plano se representa además gráficamente los criterios que se han tenido en cuenta para el trazado de los mismos y que servirán posteriormente para su replanteo en el terreno.

3. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación permitida en cada manzana o bloque será la que se expresa en el plano correspondiente, entendiéndose incluida en esta altura la planta baja.

La altura de cornisa correspondiente a cada número de plantas será la siguiente:

1-2 plantas	6,50 m	6 plantas	20,00 m
3 plantas	9,50 m	7 plantas	23,00 m
4 plantas	13,00 m	8 plantas	26,00 m
5 plantas	17,00 m	9 plantas	29,00 m

Por encima de la altura reguladora podrán construirse tan solo los elementos y dependencias previstas por las ordenanzas generales, que no sean habitables.

4. Altura mínima.

La altura mínima permitida en cada caso será de 2 plantas (6 m) menos que la máxima establecida para cada bloque.

Si al construir un edificio quedasen medianeras descubiertas por diferencia de alturas con alguno de los colindantes, estas deberán tratarse con los elementos y materiales propios de la fachada.

5. Parcela.

Será parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones siguientes:

- a) Fachada mínima 8,00 metros.
- b) Superficie mínima 150 m².

6. Chaflanes.

No se exigen chaflanes a la edificación.

La solución que se de a los encuentros de los distintos paramentos del bloque será libre, respetando la envolvente máxima que define las alineaciones y en su caso vuelos.

7. Voladizos.

Se permite la construcción de voladizos con su saliente máximo de un metro desde la alineación de fachada y una altura mínima libre de 3,50 m sobre la rasante de la acera.

8. Planta baja.

La altura mínima de la planta baja de la edificación será de 3,50 m, con la excepción de que el uso a que se destinen será el de viviendas, en cuyo caso se aplicaría la regulación establecida en las disposiciones referentes a «Uso viviendas».

9. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, que no computarán como número de plantas siempre que la cara inferior del forjado de techo se encuentre, en cualquier caso a una altura máxima de un metro sobre la rasante de la acera.

NORMAS SOBRE Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Usos permitidos

ALMACENES

Se permiten únicamente almacenes de superficie máxima 300 m² situados en planta baja de edificio de viviendas u oficinas.

Se prohibe el edificio de uso exclusivo.

ASISTENCIAL BENÉFICO

Se permiten los siguientes tipos:

- 1 – Guarderías y casas-cuna.
- 2 – Residencias y clubs u hogares de ancianos o similares.

COMERCIAL

Se permiten los siguientes tipos.

A – Comercio minorista o autoservicio con superficie no superior a 150 m².

B – Superservicio o superette con superficie comprendida entre 150 m² y 450 m².

C – Supermercat i grans magatzems. Ven tot tipus de productes alimentaris o d'articles més necessaris per a ús domèstic.

C 1: superfície $450 < S < 2.500 \text{ m}^2$.

C 2: superfície $S > 2.500 \text{ m}^2$.

D – Establiments associats espacialment.

D.1 – Galeries comercials. Conjunt de tendes sense limitació de nombre per especialitat.

D.2 – Centres comercials. Conjunt de tendes planificades com a totalitat i que poden contindre grans superfícies.

D.3 – Zones comercials. Conjunt de tendes relacionades o trams d'un carrer o via pública.

Els tipus D1 i D2 hauran d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

ESPORTIU

Es permeten les següents categories.

1a. Esports la necessitat de superfície dels quals no arribe als 200 m^2 .

2a. Esports la superfície total necessària dels quals és inferior a 2.000 m^2 o fins a 500 espectadors.

3a. Esports de 501 a 2.000 espectadors. Les instal·lacions de categoria 3a haurien de tindre accés per carrers d'amplària mínima 14 m.

DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

ESPECTACLE RECREATIU

Es permeten les categories següents:

1a. Espectacles de fins a 250 espectadors.

2a. Espectacles de 251 a 500 espectadors.

3a. Espectacles de 501 a 1.500 espectadors.

4a. Espectacles de 1.501 a 5.000 espectadors.

Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

ESTACIÓ DE SERVEI

Ús prohibit.

GARATGE-APARCAMENT

Es permeten les categories següents:

a) Garatge-aparcament en planta baixa, semisoterrani i soterrani.

b) Garatge-aparcament en parcel·la interior pati d'illa de cases i espai lliure privat.

c) Garatge-aparcament en edifici exclusiu.

d) Garatge-aparcament en illa completa.

e) Garatge-aparcament per a ús públic.

f) Tallers de l'automòbil.

g) Servei públic de transport (viatgers i mercaderies).

HOTELER

Permes en tots els seus tipus.

INDUSTRIAL

Permes exclusivament en els tallers de xicoteta indústria compatible amb vivenda, situada bé siga en baixos, soterranis bé en pisos intermedis, es prohibix l'edifici d'ús exclusiu.

OFICINES

Permes en totes les seues categories.

RELIGIÓS

Permes en totes les seues categories.

SALES DE REUNIÓ

Permes en totes les seues categories.

SANITARI

Permesos els tipus pertanyents a la xarxa extrahospitalària, que poden ser:

– Cases de Socors-Centre d'Urgència.

– Consultoris-dispensaris.

– Ambulatoris.

– Consultoris radiològics, laboratoris i serveis amb fonts radioactius.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Es permeten els tipus següents:

A – Serveis administratius.

A.1 Ajuntaments.

A.2 Jutjat.

A.3 Organismes de l'Administració pública.

B – Servei d'orde.

B.1 Comissaris i quaters de la Guàrdia Civil.

C – Supermercado y grandes almacenes. Vende todo tipo de productos de alimenticios o artículos más necesarios para uso doméstico.

C 1: superficie $450 < S < 2.500 \text{ m}^2$.

C 2: superficie $S > 2.500 \text{ m}^2$.

D – Establecimientos asociados espacialmente.

D.1 – Galerías comerciales. Conjunto de tiendas sin limitación de número por especialidad.

D.2 – Centros comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

D.3 – Zonas comerciales. Conjunto de tiendas relacionadas o tramos de una calle o vía pública.

Los tipos D1 y D2 deberán estar definidas y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

DEPORTIVO

Se permiten las siguientes categorías.

1.º. Deportes cuya necesidad de superficie no alcance los 200 m^2 .

2.º. Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m^2 o hasta 500 espectadores.

3.º. Deportes de 501 a 2.000 espectadores. Las instalaciones de categoría 3.ª deberán tener acceso por calles de anchura mínima 14 m.

DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido las siguientes categorías:

1.º. Espectáculos hasta 250 espectadores.

2.º. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

3.º. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4.º. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

ESTACIÓN DE SERVICIO

Uso prohibido.

GARAJE-APARCAMIENTO

Se permiten las siguientes categorías:

a) Garage-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

b) Garage-aparcamiento en parcela interior patio de manzana y espacio libre privado.

c) Garage-aparcamiento en edificio exclusivo.

d) Garage-aparcamiento en manzana completa.

e) Garage-aparcamiento para uso público.

f) Talleres del automóvil.

g) Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

INDUSTRIAL

Permitido exclusivamente los talleres de pequeña industria compatible con vivienda, situada bien sea en bajos, sótanos o pisos intermedios, se prohíbe el edificio de uso exclusivo.

OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

SALAS DE REUNIÓN

Permitido en todas sus categorías.

SANITARIO

Permitidos los tipos pertenecientes a la red extrahospitalaria, que pueden ser:

– Casas de Socorro-Centro de Urgencia.

– Consultorios-dispensarios.

– Ambulatorios.

– Consultorios radiológicos, laboratorios y servicios con fuentes radiactivos.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Se permite los siguientes tipos:

A – Servicios administrativos.

A.1 Ayuntamientos.

A.2 Juzgado.

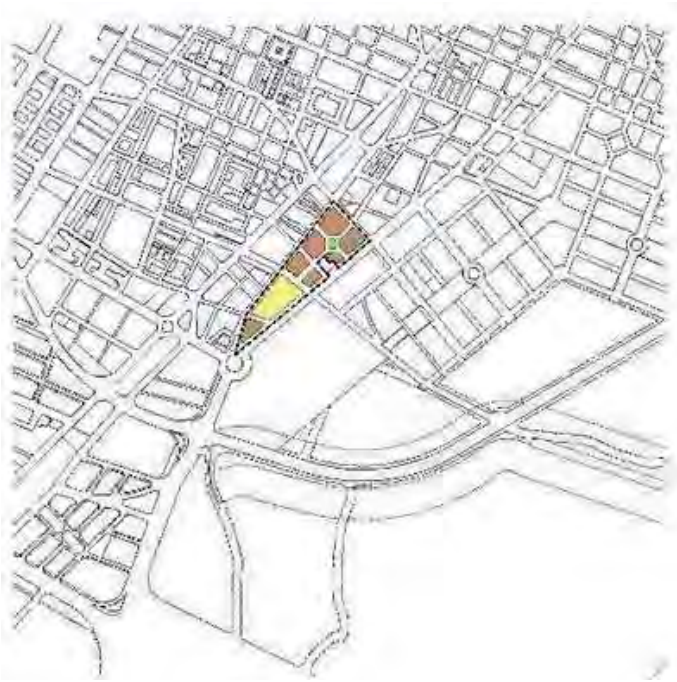
A.3 Organismos de la Administración pública.

B – Servicio de orden.

B.1 Comisarios y cuarteles de la Guardia Civil.

B.2 Centres de detenció.
B.3 Policia municipal i de trànsit.
C – Serveis d’higiene i prevenció.
Parc de bombers.
D – Serveis d’abastiment i escorxador.
Es prohibeixen els serveis de recollida i tractament de fems.
SOCIOCULTURAL
Permés en totes les seues categories.
VIVENDA
Permés la vivenda col·lectiva i apartaments.

Article 41. Ordenances particulars P16
• Àmbit d’aplicació

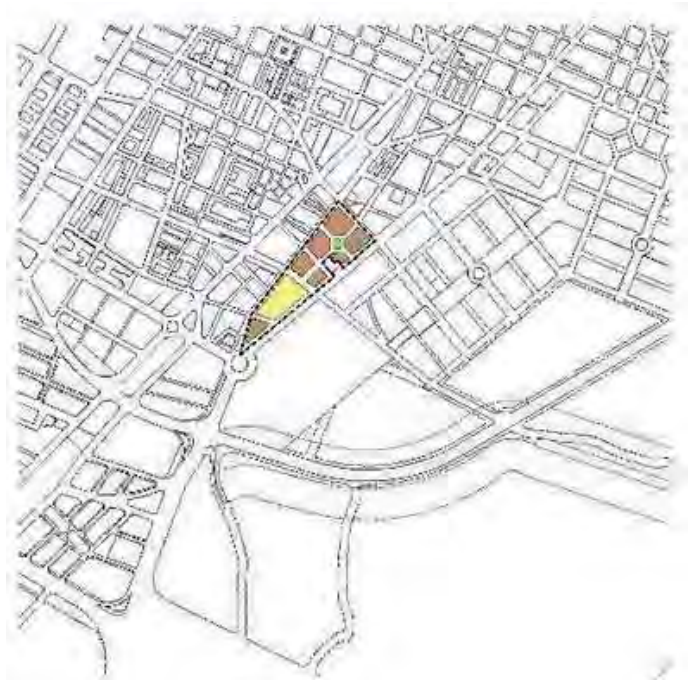


ORDENANÇA D’EDIFICACIÓ TANCADA ZU-2A

També denominat P.E.R.I. – 16 (Z8-P16)
DEFINICIÓ (ZU-2A)
Correspon a l’illa M4
CONDICIONS DE VOLUM (ZU-2A)
Seran les especificades en el pla corresponent.
Alçària màxima:
6 plantes, 19 metres
Alçària mínima:
L’alçària mínima s’establix en una planta (3 m) menys que l’alçària màxima permesa
Xamfrans:
En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d’un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d’unió d’estes alineacions. Este xamfrà no serà obligatori en les places.
Edificabilitat:
El volum màxim edificable vindrà donat per l’aplicació de l’ordenança d’alçària, el fons màxim i l’edificabilitat de cada solar conseqüència de la reparcel·lació.
Fatxada mínima:
La fatxada mínima serà de 8 m.
Fons màxim:
(Vegeu nota 1, vegeu nota 2, vegeu nota 3)
El fons màxim serà de 12 m (la nota 3 modifica els 10 m anteriors), segons s’indica en el pla d’alineacions a partir de la planta 1a, concedint-se dret de llums i vistes al pati d’illa grafiat en el pla a tots els edificis que hi donen a partir de la planta 1a de pisos encara que el límit de propietat siga distint.

B.2 Centros de detención.
B.3 Policia municipal y de tráfico.
C – Servicios de higiene y prevención.
Parque de bomberos.
D – Servicios de abastecimiento y matadero.
Se prohíben los servicios de recogida y tratamiento de basuras.
SOCIO CULTURAL
Permitido en todas sus categorías.
VIVIENDA
Permitido la vivienda colectiva y apartamentos.

Artículo 41. Ordenanzas particulares P16,
• Ámbito de aplicación



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN CERRADA ZU-2A

También denominado P.E.R.I. – 16 (Z8-P16)
DEFINICIÓN (ZU-2A)
Corresponde a la manzana M4
CONDICIONES DE VOLUMEN (ZU-2A)
Serán las especificadas en el plano correspondiente.
Altura màxima:
6 plantas, 19 metres
Altura mínima:
La altura mínima se establece en una planta (3 metros) menos que la altura màxima permitida
Chaflandes:
En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3.00 metros del punto de unión de dichas alineaciones. Este chaflán no será obligatorio en las plazas.
Edificabilidad:
Le volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la edificabilidad de cada solar consecuencia de la reparcelación.
Fachada mínima:
La fachada mínima será de 8 metros.
Fondo máximo:
(Ver nota 1, ver nota 2, ver nota 3)
El fondo máximo será de 12 metros, (La nota 3 modifica los 10 m anteriores) según se indica en el plano de alineaciones A partir de la planta 1.ª, concediéndose derecho de luces y vistas al patio de manzana grafiado en el plano núm. ---a todos los edificios recayentes en él a partir de la planta 1.ª de pisos aunque el límite de propiedad.

Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima serà de 128 m².

Patis:

a) Interiors o de parcel·la: Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals

b) D'illa: es respectaran les alineacions interiors, permetent-se cosos volats oberts d'1 m segons la normativa general. En els patis de illa s'autoritza l'edificació amb alçària màxima de 3,50 m. Les cobertes d'estes edificacions han de ser planes i presentar un adequat aspecte estètic, permetent-se únicament elements d'il·luminació (lluernes) per a la il·luminació dels locals interiors en proporció no superior al 40 % de la superfície total de la coberta.

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ OBERTA ZU-9A DEFINICIÓ (ZU-9A)

Correspon a zones de vivenda en bloc amb ordenances de volum de l'illa M0, M1, M2, M3, M5, i M6 de l'anomenat P.E.R.I. 16

ALINEACIONS (ZU-9A)

Dins del perímetre assenyalat en el pla d'alineacions, l'ordenació serà lliure, complint les condicions següents:

Alçària màxima:

L'alçària màxima serà de 9 plantes, 28 m.

Alçària mínima:

No s'especifica alçària mínima

Xamfrans:

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'intersecció d'estes alineacions.

Distància entre edificis:

La distància entre dos edificis dins de la mateixa parcel·la serà com a mínim igual a h/2 sent h l'alçària del més alt.

S'autoritza la mancomunitat de límits amb les condicions següents:

1r. Que la mancomunitat s'acredite per mitjà de document públic i es reflectisca en escriptura.

2n. Que l'edifici final que es vaja a construir es projecte com si d'un edifici per fases es tractara, donant el mateix tractament en fatxades.

3r. Que en cada fase es tracte la paret mitgera com si d'una fatxada es tractara tant en materials com en acabat sense esperar a acabar-la en fases posteriors.

Edificabilitat:

Serà l'assenyalada en el pla de reparcel·lació per a cada un dels solars.

Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50 %.

En l'ocupació màxima permesa s'entendran incloses la construcció subterrània i vols, amb l'única excepció de les construccions subterrànies destinades exclusivament a aparcaments.

Separació a l·lindes:

La separació a límits veïns serà h/4 i com a mínim 4,50 m, encara que l'alçària no ho exigisca. La separació a l·lindes haurà de complir-se en qualsevol part de l'edificació que sobreisca de la rasant del terreny o de la vorera (inclús soterranis i semisoterranis)

ORDENANCES D'USOS EN EDIFICACIÓ OBERTA I EDIFICACIÓ TANCADA ZU-2A i ZU-9A

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

Magatzems

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E

Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 metres d'ample mínim i els de tipus D i E per carrers d'ample mínim de 14 metres.

Assistencial benèfic:

Permes en els seus tipus A1 i A2.

Comercial

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

Esportiu

Permes en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Parcela mínima:

La parcela mínima serà de 128 m².

Patis:

a) Interiores o de parcela: se estará a lo dispuesto en las normas generales

b) De manzana: Respetará las alineaciones interiores, permitiéndose cuerpos volados abiertos de 1 metro según la normativa general. En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 3,50 metros. Las cubiertas de dichas edificaciones han de ser plana y presentar un adecuado aspecto estético, permitiéndose únicamente elementos de iluminación (lucernarios) para la iluminación de los locales interiores en proporción no superior al 40 % de la superficie total de la cubierta.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA ZU-9A DEFINICIÓ (ZU-9A)

Corresponde a zonas de vivienda en bloque con ordenanzas de volumen de la manzana M0, M1, M2, M3, M5, y M6 del llamado P.E.R.I. 16

ALINEACIONES (ZU-9A)

Dentro del perímetre señalado en el plano de alineaciones, la ordenación será libre, cumpliendo las condiciones siguientes:

Altura máxima:

La altura máxima será de 9 plantas, 28 metros

Altura mínima:

No se especifica altura mínima

Chaflanes:

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 metros del punto de intersección de dichas alineaciones

Distancia entre edificios:

La distancia entre dos edificios dentro de la misma parcela será como mínimo igual a h/2 siendo h la altura del más alto

Se autoriza la mancomunidad de lindes con las siguientes condiciones:

1.º. Que dicha mancomunidad se acredite mediante documento público y se refleje en escritura.

2.º. Que el edificio final a construir se proyecte como se de un edificio por fases se tratara, dando el mismo tratamiento en fachadas.

3.º. Que cada fase se trate, la medianería como si de una fachada se tratara tanto en materiales como en acabado sin esperar a terminarla en fases posteriores.

Edificabilidad:

Será la señalada en el plano de reparcelación para cada uno de los solares.

Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de parcela será del 50 %

En la ocupación máxima permitida se entenderán incluidas la construcción subterránea y vuelos, con la única excepción de las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos.

Separación a linderos:

La separación a lindes vecinos será h/4 y como mínimo 4,50 metros, aun que la altura no lo exija. La separación a linderos deberá cumplirse en cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasant del terreno o de la acera (incluso sótanos y semisótanos)

ORDENANZAS DE USOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y EDIFICACIÓN CERRADA ZU-2A y ZU-9A

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinen en las normas generales.

Almacenes

Se permiten los almacenes de los tipo A, B, C, D y E

Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 metros de ancho mínimo y los de tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 metros

Asistencial benéfico:

Permitido en sus tipos A1 y A2

Comercial

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

Deportivo

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

Les instal·lacions de categoria 3a hauran de tindre accessos per carrers d'amplària mínima de 14 metres.

Docent

Permés en tots els seus tipus.

Espectacles

Permés en la seua categoria 1a, 2a, 3a i 4a.

Els espectacles de categoria 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 metres respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

Estacions de servei:

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 20 metres.

Garatge aparcament

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a.

Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades, no seran aplicables disposicions sobre aparcaments

Hoteler

Permés en totes les seues formes.

Industrial

Permesos els tipus A, B i C

Oficines

Permés en totes les seues categories.

Religiós:

Permés en totes les seues categories.

Sales de reunió

Permés en totes les seues categories.

Sanitari

Permés en els seus tipus B.

Servicis administratius

Permés en tot els seus tipus excepte el C1.

Sociocultural:

Permés en totes les seues categories.

Vivenda

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

Tant en edificació oberta com en la tancada, la totalitat de les plantes baixes podran destinar-se a locals comercials. Així mateix, tant en edificació oberta com en la tancada es podrà construir un garatge-aparcament en la totalitat del subsòl del solar. No es computarà en edificació oberta i tancada com a volum les plantes baixes diàfanos o els porxos.

ORDENANÇA ZU-D1 (4.21)

DEFINICIÓ (ZU-D1)

Ordenances que regulen les construccions i instal·lacions de caràcter multifuncional (docent, esportiu i cultural).

CONDICIONS DE VOLUM (ZU-D1)

Serán aplicables les condicions següents:

Alçària màxima:

L'alçària màxima serà de quatre plantes (13 metres) i mai superior a 4/3 de la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona, mesurada perpendicularment a la seua fatxada.

Edificabilitat:

El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar una edificabilitat de 5,5 m³/m² sobre parcel·la neta.

Ocupació de parcel·la:

El percentatge màxim de sòl ocupat amb l'edificació serà el 40 %.

USOS (ZU-D1)

Magatzems:

Ús prohibit

Assistencial benèfic:

Ús prohibit

Comercial:

Ús prohibit

Esportiu

Ús permés en totes les seues formes amb les seues instal·lacions corresponents.

Docent

Ús permés en tota les seues formes.

Espectacle recreatiu:

Las instalaciones de categoría 3.ª deberán tener accesos por calles de anchura mínima de 14 metros.

Docente

Permitido en todos sus tipos.

Espectáculos

Permitido en su categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª

Los espectáculos de categoría 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 metros respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

Estaciones de servicio:

Permitido en calles de anchura igual o superior a 20 metros.

Garaje aparcamiento

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª

En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas, no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos

Hotelero

Permitido en todas sus formas

Industrial

Permitidos los tipos A, B y C

Oficinas

Permitido en todas sus categorías

Religioso:

Permitido en todas sus categorías

Salas de reunión

Permitido en todas sus categorías

Sanitario

Permitido en sus tipos B.

Servicios administrativos

Permitido en todo sus tipos excepto el C1

Sociocultural:

Permitido en todas sus categorías

Vivienda

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º

Tanto en edificación abierta como en la cerrada, la totalidad de las plantas bajas podrán destinarse a locales comerciales. Asimismo, tanto en edificación abierta como en la cerrada se podrán construir garaje-aparcamiento en la totalidad del subsuelo del solar. No se computará en edificación abierta y cerrada como volumen las plantas bajas diáfanos o los soportales.

ORDENANZA ZU-D1 (4.21)

DEFINICIÓN (ZU-D1)

Ordenanzas que regulan las construcciones e instalaciones de carácter multifuncional. (Docente, deportivo y cultural)

CONDICIONES DE VOLUMEN (ZU-D1)

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Altura máxima:

La altura máxima será de cuatro plantas (13 metros) y nunca superior a 4/3 de la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona, medida perpendicularmente a su fachada.

Edificabilidad:

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 5,5 m³/m² sobre parcela neta.

Ocupación de parcela:

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será el 40 %

USOS (ZU-D1)

Almacenes:

Uso prohibido

Asistencial benéfico:

Uso prohibido

Comercial:

Uso prohibido

Deportivo

Uso permitido en todas sus formas con sus instalaciones correspondientes.

Docente

Uso permitido en toda sus formas

Espectáculo recreativo:

Permés lligat a les instal·lacions escolars, esportives o culturals.

Estacions de servei:

Ús prohibit.

Permés per a ús de les instal·lacions en la categoria 1a i 2a.

Hoteler:

Ús prohibit.

Indústria:

Ús prohibit.

Oficina:

Permés lligat a les activitats docents, esportives o culturals.

Religiós:

Permés lligat a l'activitat escolar o cultural.

Sales de reunió

Permés vinculat a l'ús escolar, esportiu o cultural.

Sanitari:

Permés lligat als usos escolars, esportiu o cultural.

Serveis administratius:

Permesos vinculats a l'ús escolar o esportiu.

Sociocultural

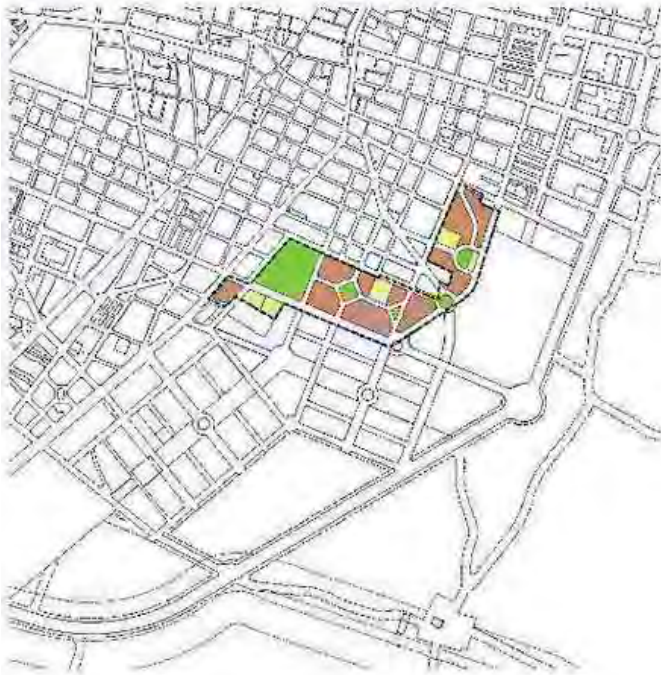
Permés en totes les seues formes.

Vivenda:

Es permet per a vigilants i directors dels centres.

Article 42. Ordenança particular P-18.

• Àmbit d'aplicació



ORDENANCES REGULADORES

També denominat P.E.R.I. – 18 (Z8-P18)

Les zones edificables s'assimilen, quant a usos, a la subzona 1 del ZU-2.

MAGATZEMS

A les subzones 1, 2 i 5 es permeten exclusivament els magatzems dels tipus A, B i C; Els magatzems del tipus C tindran entrada per carrer d'amplària mínima igual a 12 m. A les subzones 3 i 5 es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m d'ample mínim i els de tipus D i E per carrers d'ample mínim de 14 m.

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos en els seus tipus A1 i A2

COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial

Permitido ligado a las instalaciones escolares, deportivas o culturales

Estaciones de servicio:

Uso prohibido

Permitido para uso de las instalaciones en la categoría 1.ª y 2.ª

Hotelero:

Uso prohibido

Industria:

Uso prohibido

Oficina:

Permitido ligado a las actividades docentes, deportivas o culturales.

Religioso:

Permitido ligado a la actividad escolar o cultural

Salas de reunión

Permitido vinculado al uso escolar, deportivo o cultural.

Sanitario:

Permitido ligado a los usos escolares, deportivo o cultural.

Servicios administrativos:

Permitidos vinculados al uso escolar o deportivo.

Sociocultural

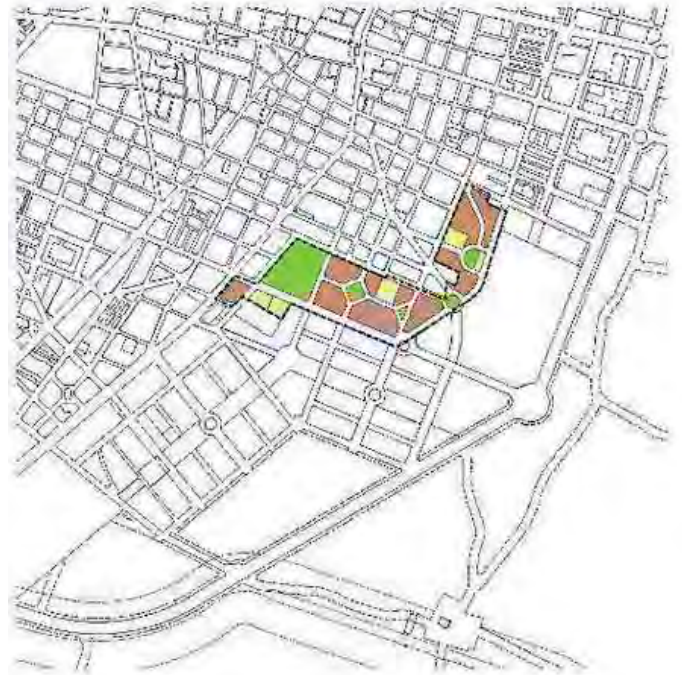
Permitido en todas sus formas

Vivienda:

Se permite para vigilantes y directores de los centros.

Artículo 42. Ordenanza particular P-18.

• Ámbito de aplicación



ORDENANZAS REGULADORAS

También denominado P.E.R.I. – 18 (Z8-P18)

Las zonas edificables se asimilan en cuanto a usos, a la subzona 1 del ZU-2.

ALMACENES

Subzonas 1, 2 y 5 se permiten exclusivamente de los almacenes de los tipos A, B y C; Los almacenes del tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima igual a 12 m subzonas 3 y 5 se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los de tipo D y E por calles de ancho mínimo de 14 m.

ASISTENCIAL BENEFICO

Permitidos en sus tipos A1 y A2

COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial

ESPORTIU

Permés en les seues categories 1, 2 i 3.

Les instal·lacions de categoria 3 hauran de tindre accés per carrers d'amplària mínima de 14 m.

DOCENT

Permesos en tots els seus tipus

ESPECTACLES-RECREATIUS

Permés en categories 1, 2, 3 i 4. Els espectacles de categoria 3 i 4 hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

GARATGE-APARCAMENT

Permesos en totes les seues categories, excepte 1 i 9. Pel que fa a la reserva d'aparcament per a cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades, no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en carrers d'amplària igual o superior a 20 m.

FINANCER

Permés en totes les seues formes

INDUSTRIAL

Subzones 1, 2 i 5 permesos els tipus A i B.

Subzona 3 permesos els tipus A, B i C

Subzona 4 permesos els tipus A, B i C

OFICINES

Permés en totes les seues categories.

RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

SALES DE REUNIÓ

Permés en totes les seues categories.

SANITARI

Permés en els seus tipus B.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos en tots els seus tipus, excepte C1.

SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

VIVENDA

Permés en els seus tipus 2 i 3.

Tant en edificació oberta com tancada, la totalitat de les plantes baixes podran destinar-se a locals comercials. Així mateix, tant en edificació oberta com tancada es podran construir garatge-aparcaments en la totalitat del subsòl del solar, de manera que quan el parament Inferior del forjat de sostre es trobe a una alçària igual i superior a 1,90 m en qualsevol punt sobre la rasant de la vorera o de la del solar, es comptabilitzarà com una planta. En cas de trobar-se a una alçària inferior a 1,90 m no es computara com a planta, ni com a volum a l'efecte de volum edificable adjudicat pel PERI a cada solar. Així mateix, no es computara en edificació oberta com a volum les plantes baixes diàfanos o els porxos.

Correspon a zones de vivendes en bloc, amb ordenança de volum de les illes M3, M4, M5, M6, M7 i M8.

ALINEACIONS

Dins del perímetre, assenyalant en el pla d'alineacions, l'ordenació serà lliure, complint les condicions següents:

Alçària màxima: serà de 9 plantes, 26,37 m.

Alçària mínima: no s'especifica alçària mínima.

Xamfrans: en tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió d'este alineacions.

Distància entre edificis: la distància entre dos edificis dins de la mateixa parcel·la serà, com a mínim, igual a h/2 sent h l'alçària del més alt.

S'autoritza la mancomunitat de límits amb les condicions següents: 1a) Que la mancomunitat s'acredite per mitjà de document públic i es reflectisca en escriptura. 2a) Que l'edifici final que es vaja a construir es projecte com si d'un edifici per fases es tractara, donant el mateix tractament en fatxades. I 3a) Que en cada fase es tracte la mitgera com si d'una fatxada es tractara, tant en materials com en acabat sense esperar a acabar-la en fases posteriors.

Edificabilitat: serà l'assenyalada en el pla de reparcel·lació per a cada un dels solars, incrementada si és el cas, pel volum reservat per

DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1, 2 y 3

Las instalaciones de categoría 3 deberán tener acceso por calles de anchura mínima de 14 m.

DOCENTE

Permitidos en todos sus tipos

ESPECTÁCULOS-RECREATIVOS

Permitido en categorías 1, 2, 3 y 4. Los espectáculos de categoría 3 y 4 deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidos en todas sus categorías, excepto 1 y 9. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a la dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas, no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidos en calles de anchura igual o superior a 20 m.

FINANCIERO

Permitido en todas sus formas

INDUSTRIAL

Subzonas 1, 2 y 5 permitidos los tipos A y B

Subzona 3 permitidos los tipos A, B y C

Subzona 4 permitidos los tipos A, B y C

OFICINAS

Permitido en todas sus categorías

RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías

SALAS DE REUNIÓN

Permitido en todas sus categorías

SANITARIO

Permitido en sus tipos B

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos en todos sus tipos, excepto C1

SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías

VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2 y 3

Tanto en edificación abierta como cerrada, la totalidad de las plantas bajas podrán destinarse a locales comerciales. Asimismo, tanto en edificación abierta como cerrada se podrán construir garaje-aparcamiento en la totalidad del subsuelo del solar, de manera que cuando el paramento Inferior del forjado de techo se encuentre a una altura igual y superior a 1,90 m en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de la del solar, se contabilizará como una planta. En caso de encontrarse a una altura inferior a 1,90 m no se computara como planta, ni como volumen a efectos de volumen edificable adjudicado por el PERI a cada solar. Asimismo, no se computara en edificación abierta como volumen las plantas bajas diáfanos o los soportales.

Corresponde a zonas de viviendas en bloque, con ordenanza de volumen de las manzanas M3, M4, M5, M6, M7 y M8.

ALINEACIONES

Dentro del perímetro, señalando en el plano de alineaciones, la ordenación será libre, cumpliendo las condiciones siguientes:

Altura Máxima: será de 9 plantas, 26,37 m.

Altura mínima: no se especifica altura mínima.

Chaflandes: en todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

Distancia entre edificios: la distancia entre dos edificios dentro de la misma parcela será, como mínimo igual a h/2 siendo h la altura del mas alto.

Se autoriza la mancomunidad de lindes con las siguientes condiciones: 1.ª) Que dicha mancomunidad se acredite mediante documento publico y se refleje en escritura. 2.ª) Que el edificio final a construir se proyecte como si de un edificio por fases se tratara, dando el mismo tratamiento en fachadas. Y 3.ª) Que en cada fase se trate la medianera como si de una fachada se tratara, tanto en materiales como en acabado sin esperar a terminarla en fases posteriores.

Edificabilidad: será la señalada en el plano de reparcelación para cada uno de los solares, incrementada en su caso, por el volumen reser-

als propietaris primitius dels solars escolars A i B o segons la reparcel·lació.

Ocupació de parcel·la: l'ocupació màxima de parcel·la serà del 50 %.

Separació de llindes: l'edifici podrà alinear-se amb els carrers. La separació a límits veïns serà h/4 i com a mínim 4,50 m, encara que l'alçària no ho exigisca.

EDIFICACIÓ TANCADA

Correspon a les illes M0, M1 i M2 del PERI 18.

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en el pla corresponent.

ALÇÀRIA MÀXIMA

Carrers de 15 m d'ample, 7 plantes, 22 m.

ALÇÀRIA MÍNIMA

L'alçària mínima s'estableix en una planta (3 m) menys que la màxima permesa.

XAMFRANS

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió d'estes alineacions.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable vindrà donat per l'aplicació de l'ordenança d'alçària, al fons màxim i l'edificabilitat de cada solar conseqüència de la reparcel·lació.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima serà de 8 m.

FONS MÀXIM

El fons màxim serà de 12 m, segons s'indica en el pla d'alineacions.

PARCEL·LA MÍNIMA

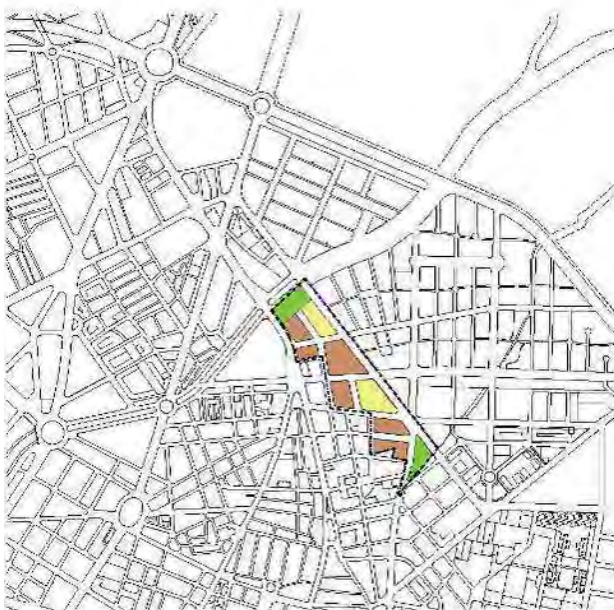
La parcel·la mínima serà de 128 m².

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. b) D'illa. Es respectaran les alineacions interiors, partint-se cossos volats oberts a un metre segons la normativa general. En els patis d'illa s'autoritza l'edificació amb alçària màxima de 3,50 m. Les cobertes d'estes edificacions han de ser planes i presentar un adequat aspecte estètic, permetent-se únicament elements d'il·luminació (luernes) per a la il·luminació dels locals interiors en proporció no superior al 40 % de la superfície total de la coberta.

Article 43. Ordenança particular P-19.

- Àmbit d'aplicació



També denominat P.E.R.I. – 19 (Z8-P19)

vado para los propietarios primitivos de los solares escolares A y B o según la reparcelación.

Ocupación de parcela: la ocupación máxima de parcela será del 50 %

Separación de linderos: el edificio podrá alinearse con las calles. La separación a lindes vecinos será h/4 y como mínimo 4,50 m, aunque la altura no lo exija.

EDIFICACIÓ CERRADA

Corresponde a las manzanas M0, M1 y M2 del PERI 18

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente

ALTURA MÀXIMA

Calles de 15 m de anchura, 7 plantas, 22 m.

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta (3 m) menos que la máxima permitida.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, al fondo máximo y la edificabilidad de cada solar consecuencia de la reparcelación.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 8 metros.

FONDO MÀXIM

El fondo máximo será de 12 m, según se indica en el plano de alineaciones.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 128 m².

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales. b) De manzana. Se respetará las alineaciones interiores, partiéndose cuerpos volados abiertos a un metro según la normativa general. En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 3,50 m. Las cubiertas de dichas edificaciones han de ser planas y presentar un adecuado aspecto estético, permitiéndose únicamente elementos de iluminación (lucernarios) para la iluminación de los locales interiores en proporción no superior al 40 % de la superficie total de la cubierta.

Artículo 43. Ordenanza particular P-19.

- Àmbit de aplicació



También denominado P.E.R.I. – 19 (Z8-P19)

ORDENANCES

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ TANCADA ZU-2B

DEFINICIÓ. (ZU-2B)

Correspon a l'illa M0.

CONDICIONS DE VOLUM (ZU-2B)

Alineacions i rasants:

Seràn les especificades en el pla corresponent.

Alçària màxima:

7 plantes, 22 metres.

Alçària mínima:

L'alçària mínima s'establix en una planta (3 m) menys que la màxima permesa.

Xamfrans:

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió d'estes alineacions. Este xamfrà no serà obligatori en les places.

Edificabilitat:

El volum màxim edificat vindrà donat per l'aplicació de l'ordenança d'alçària, el fons màxim i l'edificabilitat de cada solar conseqüència de la reparcel·lació.

Fatxada mínima:

La fatxada mínima serà de 8 m.

Fons màxim:

El fons màxim serà de 14 m, segons s'indica en el pla d'alineacions a partir de la planta 1a, concedint-se dret de llums i vistes al pati grafiat en el pla a tots els edificis que donen en este a partir de la planta 1a de pisos encara que el límit de propietat siga distint.

Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima serà de 128 m².

Patis:

a) Interiors o de parcel·la:

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

b) D'illa:

Es respectaran les alineacions interiors, permetent-se cossos volats oberts d'1 metre segons la Normativa General.

En els patis d'illa s'autoritza l'edificació amb alçària màxima de 3,50 m. Les cobertes de les dites edificacions han de ser planes i presentar un adequat aspecte estètic, permetent-se únicament elements d'il·luminació (lluernes) per a la il·luminació de locals interiors en proporció no superior al 40 % de la superfície total de la coberta.

Ixents i vols:

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals:

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ OBERTA ZU-9B

DEFINICIÓ (ZU-9B)

Correspon a zones de vivendes en blocs en ordenances de volum de les illes M1, M2, M3, M4 i M5.

CONDICIONS DE VOLUM (ZU-9B)

Alineacions

Dins del perímetre assenyalat en el pla d'alineacions, l'ordenació serà lliure, complint les condicions següents:

Alçària màxima

L'alçària màxima serà de 9 plantes, 28 m.

Alçària mínima

No s'especifica alçària mínima.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 128 m².

Xamfrans

En tots els encreuaments de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió d'estes alineacions.

Distància entre edificis

La distància entre dos edificis dins de la mateixa parcel·la serà, com a mínim, igual a 0,5 h sent h l'alçària del més alt.

S'autoritza la mancomunitat de límits amb les condicions següents:

ORDENANZAS

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN CERRADA ZU-2B

DEFINICIÓN. (ZU-2B)

Corresponde al la manzana M0

CONDICIONES DE VOLUMEN (ZU-2B)

Alineaciones y rasantes:

Serán las especificadas en el plano correspondiente

Altura máxima:

7 plantas, 22 metros

Altura mínima:

La altura mínima se establece en una planta (3 metros) menos que la máxima permitida

Chaflanes:

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 metros del punto de unión de dichas alineaciones. Este chaflán no será obligatorio en las plazas.

Edificabilidad:

El volumen máximo edificare vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la edificabilidad de cada solar consecuencia de la reparcelación.

Fachada mínima:

La fachada mínima será de 8 metros.

Fondo máximo:

El fondo máximo será de 14 metros, según se indica en el plano de alineaciones A partir de la planta 1.^a, concediéndose derecho de luces y vistas al patio grafiado en el plano núm.— a todos los edificios recayentes en él a partir de la planta 1.^a de pisos aunque el límite de propiedad sea distinto.

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 128 m²

Patios:

a) Interiores o de parcela:

Se estará a lo dispuesto en las normas generales

b) De manzana

Respetará las alineaciones interiores, permitiéndose cuerpos volados abiertos de 1 metro según la Normativa General

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 3,50 metros. Las cubiertas de dichas edificaciones han de ser planas y presentar un adecuado aspecto estético, permitiéndose únicamente elementos de iluminación (Lucernarios) para la iluminación de locales interiores en proporción no superior al 40 % de la superficie total de la cubierta.

Salientes y vuelos:

Se estará a lo dispuesto en las normas generales:

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA ZU-9B

DEFINICIÓN (ZU-9B)

Corresponde a zonas de viviendas en bloques en ordenanzas de volumen de las manzanas M1, M2, M3, M4 y M5

CONDICIONES DE VOLUMEN (ZU-9B)

Alineaciones

Dentro del perímetro, señalado en el plano de alineaciones, la ordenación será libre, cumpliendo las condiciones siguientes:

Altura máxima

La altura máxima será de 9 plantas, 28 metros

Altura mínima

No se especifica altura mínima

Parcela mínima

La parcela mínima será de 128 m²

Chaflanes

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos situados a 3.00 metros del punto de unión de dichas alineaciones.

Distancia entre edificios

La distancia entre dos edificios dentro de la misma parcela será como mínimo igual a 0,5 h siendo h la altura del mas alto.

Se autoriza la mancomunidad de lindes con las siguientes condiciones:

1a. Que la mancomunitat s'acredite per mitjà de document públic i es reflectisca en escriptura.

2a. Que l'edifici final que es vaja a construir es projecte com si d'un edifici per fases es tractara, donant el mateix tractament en fatxades.

3a. Que en cada fase es tracte la paret mitgera com si d'una fatxada es tractara, tant en materials com en acabat, sense esperar a acabar les fases posteriors.

Edificabilitat:

Serà l'assenyalada en el pla corresponent.

Ocupació de la parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 60 %. En l'ocupació màxima permesa s'entendrà inclosa la construcció subterrània i vols, amb l'única excepció de les construccions subterrànies destinades exclusivament a aparcaments.

Separació a llindecs:

Es permetrà l'alineació de l'edifici amb els carrers. La separació a límits veïns serà 0,2 h i com a mínim 3 m, encara que l'alçària no ho exigisca. La separació a llindecs haurà de complir-se en qualsevol part de l'edificació que sobreïska de la rasant del terreny o de la vorera (inclús soterranis i semisoterranis). S'autoritzaran els edificis en zigurat de manera que la separació es complisca en cada planta en funció de la seua alçària, de manera que siguen edificables com aïllats inclús els solars de menor superfície que com a conseqüència de la propietat del sòl d'una altra manera haurien de mancomunar-se per a edificar-se.

ORDENANCES D'USOS EN EDIFICACIÓ OBERTA I EDIFICACIÓ TANCADA ZU-2B i ZU-9B

USOS (ZU-2B i ZU-9B)

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a estos es determinen en les normes generals.

Magatzems

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D, i E

Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés pels carrers de 12 metres d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 metres.

Assistencial benèfic

Permes en els seus tipus A1 i A2.

Comercial

Permes en els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial

Esportiu

Permes en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Les instal·lacions de categoria 3a hauran de tindre accessos pels carrers d'amplària mínima de 14 metres.

Docent

Permes en tot els seus tipus.

Espectacles Recreatiu

Permes en categoria 1a, 2a, 3a i 4a.

Els espectacles de categoria 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 metres respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

Estacions de servei:

Ús prohibit.

Garatge aparcament

Permes en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cada un dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les fatxades, no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

Hoteler

Permes en totes les seues formes.

Industrial

Permesos els tipus A, B i C

Oficines

Permes en totes les seues categories.

Religiós:

Permes en totes les seues categories.

Salas de reunió

Permes en totes les seues categories.

Sanitari

Permes en tots el seu tipus B.

1.ª. Que dicha mancomunidad se acredite mediante documento público y se refleje en escriptura.

2.ª. Que el edificio final a construir se proyecte como si de un edificio por fases se tratara, dando el mismo tratamiento en fachadas.

3.ª. Que en cada fase se trate la medianería como si de una fachada se tratara, tanto en materiales como en acabado, sin esperar a terminar las fases posteriores.

Edificabilidad:

Será la señalada en el plano correspondiente.

Ocupación de la parcela:

La ocupación máxima de parcela será del 60 %. En la ocupación máxima permitida se entenderá incluida la construcción subterránea y vuelos, con la única excepción de las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos.

Separación a linderos:

El edificio, se permitirá su alineación con las calles. La separación a linderos vecinos será 0,2 h y como mínimo 3 metros, aunque la altura no lo exija. La separación a linderos deberá cumplirse en cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante del terreno o de la acera (incluso sótanos y semisótanos). Se autorizarán los edificios en zigurat de manera que la separación se cumpla en cada planta en función de su altura, de manera que sean edificables como aislados aun los solares de menor superficie que como consecuencia de la propiedad del suelo de otra manera deberían mancomunarse para edificarse.

ORDENANZAS DE USOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y EDIFICACIÓN CERRADA ZU-2B y ZU-9B

USOS (ZU-2B y ZU-9B)

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinen en las normas generales.

Almacenes

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D, y E

Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por las calles de 12 metros de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 metros.

Asistencial benéfico

Permitido en sus tipos A1 y A2

Comercial

Permitido los tipos A, B, C, E2, E3 y E4

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial

Deportivo

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

Las instalaciones de categoría 3.ª deberán tener accesos por las calles de anchura mínima de 14 metros.

Docente

Permitido en todo sus tipos.

Espectáculos Recreativo

Permitido en categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª

Los espectáculos de categoría 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 metros respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

Estaciones de servicio:

Uso prohibido

Garaje aparcamiento

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas, no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

Hotelero

Permitido en todas sus formas.

Industrial

Permitidos los tipos A, B y C

Oficinas

Permitido en todas sus categorías.

Religioso:

Permitido en todas sus categorías.

Salas de reunión

Permitido en todas sus categorías

Sanitario

Permitido en todos su tipo B

Serveis administratius

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

Sociocultural:

Permés en totes les seues categories.

Vivenda

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

ORDENANÇA ZU-CP 1.6

DEFINICIÓ (ZU-CP 1.6)

Ordenació que regula els locals de servei al públic destinats a la compravenda al detall o permuta de mercaderies, compreses en l'ús comercial del pla d'ordenació de Castelló

CONDICIONS DE VOLUM (ZU-CP 1.6)

Alçària màxima:

L'alçària màxima serà de 2 plantes (7 metres) i mai superior a 4/3 de la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona, mesurada perpendicularment a la seua fatxada.

Edificabilitat:

El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar una edificabilitat de 3,5 m³/m² sobre parcel·la neta.

Ocupació de la parcel·la:

El percentatge màxim de sòl ocupat amb l'edificació serà el 60 %.

USOS. (ZU-CP 1.6)

Magatzems:

Permesos lligats a l'activitat comercial pública.

Assistencial benèfic:

Ús prohibit.

Comercial

Ús permés en totes les seues formes.

Esportiu:

Ús prohibit.

Docent:

Ús prohibit.

Espectacle recreatiu:

Ús prohibit.

Estacions de servei:

Ús prohibit.

Garatge aparcament:

Permés lligat a l'activitat i de garatge públic. Es preveuran zones per a càrrega i descàrrega i aparcaments suficients per al servei d'esta dotació. Com a mínim s'establirà un 10 % de la superfície total destinada a este ús.

Hoteler:

Ús prohibit.

Industrial

Es permet en el seu tipus A

Oficines:

Permés lligat a les activitats comercials i d'abastiments.

Religiós:

Ús prohibit

Salas de reunió

Es permet el seu ús lligat a l'activitat comercial i d'abastiments.

Sanitari:

Permés lligat a l'ús comercial i d'abastiments.

Serveis administratius:

Permesos vinculats a l'ús comercial i d'abastiments.

Sociocultural:

Ús prohibit.

Vivenda:

Es permet per a vigilant i directores dels centres comercials.

Centres de transformació:

Es permeten lligats al servei del polígon.

ORDENANCES ZU-V HISTÒRICA

DEFINICIÓ. (ZU-V HISTÒRICA)

Ordenança que regula les obres de conservació, reconstrucció i explotació del molí històric conegut com el «Primer Molí» lligat a la història cultural i industrial de la ciutat i un dels llocs de referència obligada en la Romeria que rememora cada any el moment del trasllat de la muntanya al pla dels fundadors de la ciutat.

CONDICIONS DE VOLUM. (ZU-V HISTÒRICA)

Servicios administrativos

Permitido en todos sus tipos excepto el C1

Sociocultural:

Permitido en todas sus categorías.

Vivienda

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º

ORDENANZA ZU-CP 1.6

DEFINICIÓN (ZU-CP 1.6)

Ordenación que regula los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en el uso comercial del Plan de Ordenación de Castellón

CONDICIONES DE VOLUMEN (ZU-CP 1.6)

Altura máxima:

La altura máxima será de 2 plantas (7 metros) y nunca superior a 4/3 de la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona, medida perpendicularmente a su fachada.

Edificabilidad:

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 3,5 m³/m² sobre parcela neta.

Ocupación de la parcela:

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será el 60 %

USOS. (ZU-CP 1.6)

Almacenes:

Permitidos ligados a la actividad comercial pública.

Asistencial benéfico:

Uso prohibido

Comercial

Uso permitido en todas sus formas

Deportivo:

Uso prohibido

Docente:

Uso prohibido

Espectáculo recreativo:

Uso prohibido

Estaciones de servicio:

Uso prohibido

Garaje aparcamiento:

Permitido ligado a la actividad y de garaje público. Se preverán zonas para carga y descarga y aparcamientos suficientes para el servicio de esta dotación como mínimo se establecerá un 10 % de la superficie total destinada a este uso.

Hotelero:

Uso prohibido

Industrial

Se permite en su tipo A

Oficinas:

Permitido ligado a las actividades comerciales y de abastos.

Religioso:

Uso prohibido

Salas de reunión

Se permite su uso ligado a la actividad comercial y de abastos.

Sanitario:

Permitido ligado al uso comercial y de abastos.

Servicios administrativos:

Permitidos vinculados al uso comercial y de abastos.

Sociocultural:

Uso prohibido.

Vivienda:

Se permite para vigilante y directores de los centros comerciales.

Centros de transformación:

Se permiten ligados al servicio del polígono.

ORDENANZAS ZU-V HISTÓRICA

DEFINICIÓN. (ZU-V HISTÓRICA)

Ordenanza que regula las obras de conservación, reconstrucción y explotación del molino histórico conocido como el «Primer Molí» ligado a la historia cultural e industrial de la ciudad y uno de los puestos de referencia obligada en la Romería que rememora cada año el momento del traslado del monte al llano de los fundadores de la ciudad.

CONDICIONES DE VOLUMEN. (ZU-V HISTÓRICA)

1. Autoritzen la realització de les obres de reconstrucció i conservació (inicialment pareix necessari reconstruir el molí no sols físicament el seu edifici, sinó també el seu funcionament com a tal, arribant inclús a proposar la creació d'un museu en què es pogueren arreplegar elements o estudis relatius, tant als molins com a utensilis relacionats amb estos o amb l'època)

La resta de la zona es proposa mantindre sense edificació, respectant la séquia i proposant el seu enjardinament o potser el manteniment d'una xicoteta horta annexa; o eres d'assecament, etc. per a aconseguir un entorn el més natural possible.

ORDENANCES ZU – M (DOTACIONS OBERTES)

DEFINICIÓ (ZU – M)

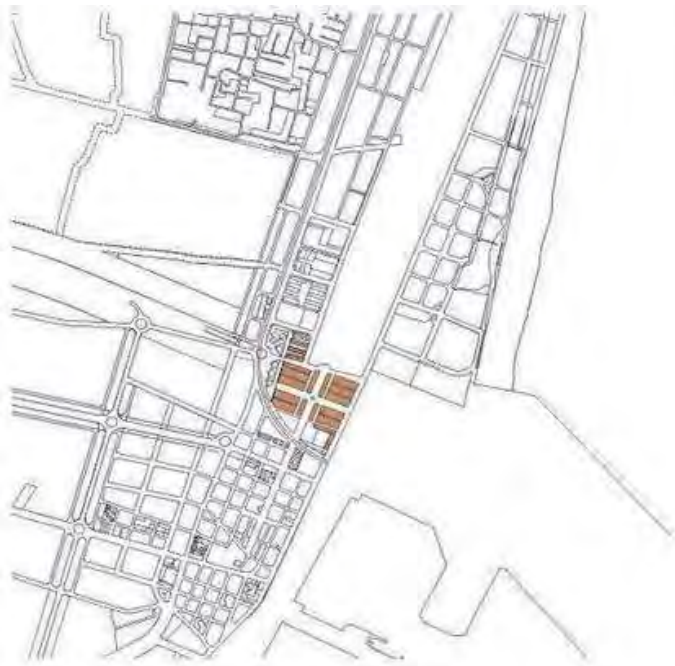
S'establix en sòl urbà una reserva per a dotacions obertes en el sentit de ser susceptible de rebre qualsevol dotació que es considere necessària.

CONDICIONS DE VOLUM (ZU – M)

Les condicions d'edificabilitat, alçària, etc. seran les específiques de l'ús o usos a què es destine i subsidiàriament els específics de l'àrea que es tracte. Si no vingueren concretats, serà l'oficina tècnica de l'Ajuntament qui els fixarà.

Article 44. Ordenança particular P-20.

• Àmbit d'aplicació



També denominat PERI 20 – 21 (Z8-P20)

E.B. – EDIFICACIÓ EN BLOC

Definició.

Regula la tipologia de vivenda en bloc, corresponent a les parcel·les designades E.B. en el pla d'ordenació.

Alineacions.

Les alineacions oficials són les que apareixen grafiades en el corresponent pla d'alineacions.

Respecte de l'alineació oficial es permetran els entrants, ixents, vols i reculades establits en l'art. 50 «Entrants, ixents i vols» de les ordenances generals.

Alçària màxima.

L'alçària màxima queda fixada en cinc plantes, corresponent a 16,90 metres.

Per damunt de l'alçària de l'edifici, a més de les construccions establides en l'apartat «Mesurament d'alçàries», podran construir-se àtics amb una reculada mínima de 3 metres respecte qualsevol parament de fatxada, segons el que disposa l'art. 46 «Àtics» de les ordenances generals.

1. Autorizan la realización de las obras de reconstrucción y conservación (inicialmente parece necesario reconstruir el molino no solo físicamente su edificio, sino también su funcionamiento como tal, llegando incluso a proponer la creación de un museo en el que se pudieran recoger elementos o estudios relativos, tanto a los molinos como a utensilios relacionados con estos o con la época)

El resto de la zona se propone mantenerla sin edificació, respetando la acequia y proponiendo su ajardinamiento o quizás el mantenimiento de una pequeña huerta anexa; o eras de secado etc. para lograr un entorno lo mas natural posible.

ORDENANZAS ZU – M (DOTACIONES ABIERTAS)

DEFINICIÓN (ZU – M)

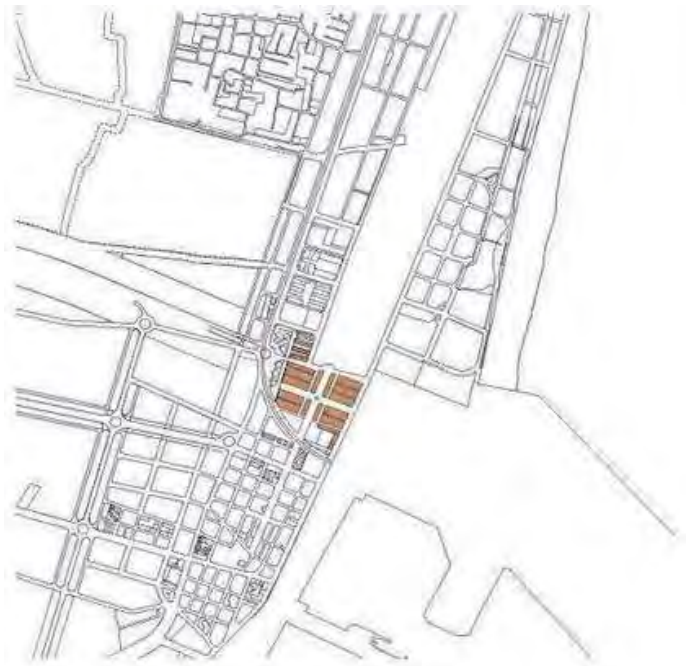
Se establece en suelo urbano una reserva para dotaciones abiertas en el sentido de ser susceptible de recibir cualquier dotación que se considere necesaria.

CONDICIONES DE VOLUMEN (ZU – M)

Las condiciones de edificabilidad, altura, etc. serán las específicas del uso o usos a que se destine y subsidiariamente los específicos del área que se trate. Si no vinieran concretados será la oficina técnica del Ayuntamiento quien los fije.

Artículo 44. Ordenanza particular P-20.

• Ámbito de aplicación



También denominado PERI 20 – 21 (Z8-P20)

E.B. – EDIFICACIÓN EN BLOQUE

Definición.

Regula la tipologia de vivienda en bloque, correspondiente a las parcelas designadas E.B. en el plano de ordenación.

Alineaciones.

Las alineaciones oficiales son las que aparecen grafiadas en el correspondiente plano de alineaciones.

Respecto de la alineación oficial se permitirán los entrantes, salientes, vuelos y retranqueos establecidos en el art. 50 «Entrantes, salientes y vuelos» de las ordenanzas generales.

Altura máxima.

La altura, máxima queda fijada en cinco plantas, correspondiente a 16.90 metros.

Por encima de la altura del edificio, además de las construcciones establecidas en el apartado «Medición de alturas», podrán construirse áticos con un retranqueo mínimo de 3 metros respecto cualquier paramento de fachada, según lo dispuesto en el art. 46 «Áticos» de las ordenanzas generales.

Xamfrans.
 No resulta preceptiva la formació de xamfrans en els encreuaments de carrers de vehicles
 Edificabilitat.
 L'edificabilitat màxima s'arregla en el quadre següent:

	Sup. (m ²)	Edificabilitat màxima (m ² t) total
EB1	1.677	6.990
EB2	975	4.875
EB3	1.477	7.385
EB11	1.064	4.746
EB12	1.170	5.643
EB13	976	4.882
EB14	730	3.653
EB14 bis	268	1.339
EB15	1.013	5.065

El mesurament d'esta s'efectuara segons el que disposa l'apartat «Mesurament de l'edificabilitat» d'estes ordenances.

Ocupació de parcel·la.
 Dins de les alineacions oficials, l'ocupació de parcel·la és lliure, podent aconseguir la totalitat d'esta sense separació a llindes o fatxades.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

VIVENDA
 Permesos per a totes les categories.
 MAGATZEMS
 Permesos els tipus A i B.
 ASSISTENCIAL BENÈFIC
 Permesos els tipus A1 i A2.
 COMERCIAL
 Permesos els tipus A, B, C1 i E3.
 ESPORTIU
 Permesos les categories 1a i 2a.
 DOCENT
 Permesos els tipus A, B i F.
 ESPECTACLES-RECREATIUS
 Permesos les categories 1a i 2a.
 ESTACIONS DE SERVEIS
 Ús prohibit.
 GARATGE-APARCAMENT
 Permesos les categories 1a, 2a i 3a.
 HOTELER
 Permesos per a totes les categories.
 INDUSTRIAL
 Permesos el tipus A
 OFICINES
 Permesos les categories 1a i 2a.
 RELIGIÓS
 Permés en totes les seues formes.
 SALAS REUNIÓ
 Permés en totes les seues formes.
 SANITARI
 Permesos en el tipus B.
 SERVEIS ADMINISTRATIUS
 Permesos els tipus B1 i B3.
 SOCIOCULTURAL
 Permés en totes les seues formes.
 E.U. -EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR-
 Definició.
 Regula la tipologia de vivenda unifamiliar en alineació adossada, corresponent a les parcel·les designades E.U. en el pla d'ordenació.

Alineacions.

Les alineacions oficials són les que apareixen grafiades en el corresponent pla d'alineacions.

L'edificació es reclusa un mínim de 2 metres respecte de l'alineació oficial corresponent a les fatxades per on es produísca l'accés a les vivendes, no sent preceptiu respecte de la resta de les alineacions.

Chaflanes.
 No resulta preceptiva la formació de chaflanes en los cruces de calles de vehículos
 Edificabilidad.
 La edificabilidad máxima se recoge en el cuadro siguiente:

	Sup. (m ²)	Edificabilidad máxima (m ² t) total
EB1	1.677	6.990
EB2	975	4.875
EB3	1.477	7.385
EB11	1.064	4.746
EB12	1.170	5.643
EB13	976	4.882
EB14	730	3.653
EB14 bis	268	1.339
EB15	1.013	5.065

La medición de la misma se efectuara según lo dispuesto en el apartado «Medición de la edificabilidad» de estas ordenanzas.

Ocupación de parcela.
 Dentro de las alineaciones oficiales, la ocupación de parcela es libre, pudiendo alcanzar la totalidad de la misma sin separación a linderos o fachadas.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

VIVIENDA
 Permitidos para todas las categorías.
 ALMACENES
 Permitidos los tipos A y B.
 ASISTENCIAL BENEFICIO
 Permitidos los tipos A1 y A2.
 COMERCIAL
 Permitidos los tipos A, B, C1 y E3.
 DEPORTIVO
 Permitidas las categorías 1.ª y 2.ª.
 DOCENTE
 Permitidos los tipos A, B y F.
 ESPECTÁCULOS-RECREATIVOS
 Permitidas las categorías 1.ª y 2.ª.
 ESTACIONES DE SERVICIOS
 Uso prohibido.
 GARAJE-APARCAMIENTO
 Permitidas las categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.
 HOTELERO
 Permitidos para todas las categorías.
 INDUSTRIAL
 Permitidos el tipo A
 OFICINAS
 Permitidas las categorías 1.ª y 2.ª.
 RELIGIOSO
 Permitido en todas sus formas.
 SALAS REUNION
 Permitido en todas sus formas.
 SANITARIO
 Permitidos en el tipo B.
 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
 Permitidos los tipos B1 y B3.
 SOCIO-CULTURAL
 Permitido en todas sus formas.
 E.U. -EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR-
 Definición.

Regula la tipología de vivienda unifamiliar en alineación adosada, correspondiendo a las parcelas designadas E.U. en el plano de ordenación.

Alineaciones.

Las alineaciones oficiales son las que aparecen grafiadas en el correspondiente plano de alineaciones.

La edificación se retranquea un mínimo de 2 metros respecto de la alineación oficial correspondiente a las fachadas por donde se produzca el acceso a las viviendas, no siendo preceptivo respecto del resto de las alineaciones.

Queden exceptuades de la reculada les escales d'accés a les vivendes, precisades per a salvar el desnivell existent respecte al carrer.

Respecte de la línia d'edificació reculada es permetran els entrants, ixents, vols i reculades en l'art. 50 «Entrants, ixents i vols» de les ordenances generals.

Alçària màxima.

L'alçària màxima queda fixada en 3 plantes, corresponent a 11,10 metres.

Per damunt de l'alçària de l'edifici, es permetran les construccions establides en l'apartat «Mesurament d'alçàries» d'estes ordenances.

Xamfrans.

No resulta preceptiva la formació de xamfrans en els encreuaments de carrers de vehicles.

Edificabilitat.

L'edificabilitat màxima assignada a cada parcel·la és la següent:

	<i>Sup. (m²)</i>	<i>Edificabilitat màxima (m²t) total</i>
EU1	1.356	1.730
EU2	2.769	3.507
EU3	2.810	3.560
EU4	2.833	3.647
EU5	2.873	3.698
EU6	2.913	3.751
EU11	2.726	4.188
EU12	2.939	4.551
EU13	3.013	4.818
EU14	3.110	4.974
EU15	1.564	2.544

El mesurament d'esta s'efectuara segons el que disposa l'apartat «Mesurament de l'edificabilitat» d'estes ordenances.

Fatxada mínima.

La parcel·la mínima corresponent a cada parcel·la individual serà de 5.00 metres.

Parcel·la mínima.

La superfície mínima de la parcel·la individual es fixa en 75 m².

Ocupació de parcel·la.

Dins de les alineacions oficials, l'ocupació de parcel·les és lliure, amb l'excepció de la reculada forçosa de la fatxada d'accés, sense més límit que l'aplicació de la superfície màxima construïble i l'alçària màxima de l'edificació.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

VIVENDA

Permesa la categoria 1a.

MAGATZEMS

Permesos els tipus A i B.

ASSISTENCIAL-BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, D i E3.

ESPORTIU

Permeses les categories 1a, 2a, 3a i 4a.

DOCENT

Permesos tots els tipus excepte el F.

ESPECTACLES-RECREATIUS

Permeses les categories 1a, 2a, 3a i 4a.

ESTACIONS DE SERVEIS

Ús prohibit.

GARATGE-APARCAMENT

Permeses les categories 1a, 2a i 3a.

HOTELER

Permesos per a totes les categories.

INDUSTRIAL

Permes el tipus A

OFICINES

Permesa la categoria 1a.

RELIGIÓS

Permes en totes les seues formes.

SALES DE REUNIÓ

Permes en totes les seues formes.

Quedan exceptuades del retranqueo las escaleras de acceso a las viviendas, precisadas para salvar el desnivel existente respecto a la calle.

Respecto de la línea de edificación retranqueada se permitirán los entrantes, salientes, vuelos y retranqueos en el art. 50 «Entrantes, salientes y vuelos» de las ordenanzas generales.

Altura máxima.

La altura máxima queda fijada en 3 plantas, correspondiente a 11,10 metros.

Por encima de la altura del edificio, se permitirán las construcciones establecidas en el apartado «Medición de alturas» de estas ordenanzas.

Chaflanes.

No resulta preceptiva la formación de chaflanes en los cruces de calles de vehículos.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada a cada parcela es la siguiente:

	<i>Sup. (m²)</i>	<i>Edificabilidad máxima (m²t) total</i>
EU1	1.356	1.730
EU2	2.769	3.507
EU3	2.810	3.560
EU4	2.833	3.647
EU5	2.873	3.698
EU6	2.913	3.751
EU11	2.726	4.188
EU12	2.939	4.551
EU13	3.013	4.818
EU14	3.110	4.974
EU15	1.564	2.544

La medición de la misma se efectuara según lo dispuesto en el apartado «Medición de la edificabilidad» de estas ordenanzas.

Fachada mínima.

La parcela mínima correspondiente a cada parcela individual será de 5.00 metros.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela individual se fija en 75 m².

Ocupación de parcela.

Dentro de las alineaciones oficiales, la ocupación de parcelas es libre, con la salvedad del retranqueo forzoso de la fachada de acceso, sin más límite que la aplicación de la superficie máxima construïble y la altura máxima de la edificación.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

VIVIENDA

Permitida la categoría 1.ª.

ALMACENES

Permitidos los tipos A y B.

ASISTENCIAL-BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, D y E3.

DEPORTIVO

Permitidas las categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

DOCENTE

Permitidos todos los tipos excepto el F.

ESPECTÁCULOS-RECREATIVOS

Permitidas las categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

ESTACIONES DE SERVICIOS

Uso prohibido.

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidas las categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

HOTELERO

Permitidos para todas las categorías.

INDUSTRIAL

Permitido el tipo A

OFICINAS

Permitida la categoría 1.ª.

RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

SALAS REUNIÓN

Permitido en todas sus formas.

SANITARI

Permesos en el tipus B1, B2 i B4.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos els tipus B1 i C1.

SOCIOCULTURAL

Permes en totes les seues formes.

D. DOTACIONAL

Definició.

Regula les construccions i instal·lacions de caràcter dotacional, els seus annexos i semblants, siga quin siga l'ús concret a què es destinen.

Alineacions.

Les alineacions oficials són les que apareixen grafiades en el corresponent pla d'alineacions.

Alçària màxima.

L'alçària màxima de l'edificació serà de quatre plantes.

Xamfrans.

No resulta preceptiva la formació de xamfrans en les trobades de carrers.

Edificabilitat.

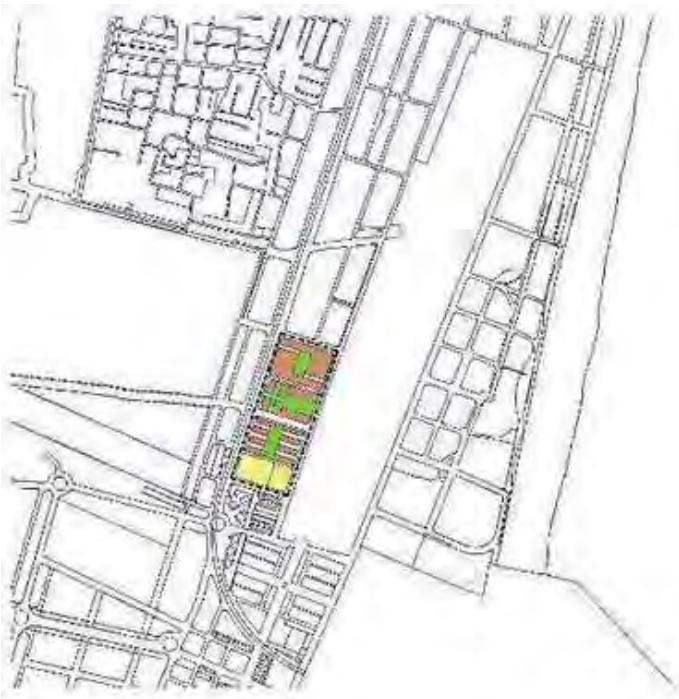
El coeficient d'edificabilitat màxima és de 2 m²/m²s, sobre parcel·la neta.

Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim de sòl ocupat per l'edificació serà el 70 %.

Article 45. Ordenanza particular P-22.

• Àmbit d'aplicació



També denominat P.E.R.I. – 22 (Z8-P22)

Usos permesos.

L'ús principal és el residencial, però es permeten els usos següents:

- * Comercial.
- * Esportiu recreatiu.
- * Docent.
- * Oficines.
- * Religios.
- * Sociocultural.

RESIDENCIAL EN BLOC (Z.R.).

Correspon a les zones destinades a vivendes en blocs oberts.

REGULACIÓ D'ALÇÀRIES

L'alçària màxima serà de 13 metres equivalent a quatre plantes.

No s'assenyala alçària mínima.

RECU LADES

SANITARIO

Permitidos en el tipo B1, B2 y B4.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos los tipos B1 y C1.

SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus formas.

D. DOTACIONAL

Definición.

Regula las construcciones e instalaciones de carácter dotacional, sus anejos y similares, cualquiera que sea el uso concreto al que se destinen.

Alineaciones.

Las alineaciones oficiales son las que aparecen grafiadas en el correspondiente plano de alineaciones.

Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

Chaflanes.

No resulta preceptiva la formación de chaflanes en los encuentros de calles.

Edificabilidad.

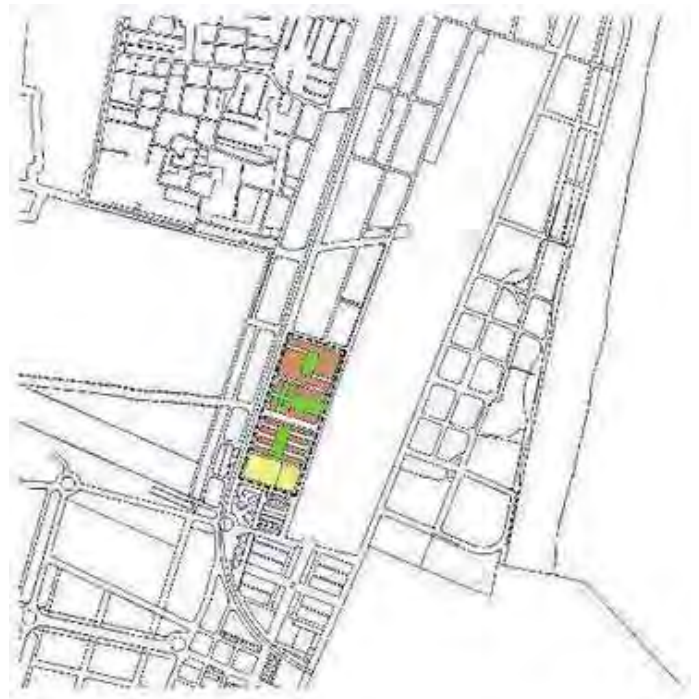
El coeficiente de edificabilidad máxima es de 2 m²/m²s, sobre parcela neta.

Ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será el 70 %.

Artículo 45. Ordenanza particular P-22.

• Àmbit d'aplicació



También denominado P.E.R.I. – 22 (Z8-P22)

Usos permitidos.

El uso principal es el residencial, pero se permiten los siguientes usos:

- * Comercial.
- * Deportivo-recreativo.
- * Docente.
- * Oficinas.
- * Religioso.
- * Sociocultural.

RESIDENCIAL EN BLOQUE (Z.R.).

Corresponde a las zonas destinadas a viviendas en bloques abiertos.

REGULACIÓN DE ALTURAS

La altura máxima será de 13 metros equivalente a cuatro plantas.

No se señala altura mínima.

RETRANQUEOS

Als vials previstos Serradal, Tirant lo Blanc i avinguda dels Pins, hauran de separar-se una distància de 6 m.

Entre dos Z.R. contigües, l'edificació respectiva haurà de recular-se del límit comú un mínim de 6,50 m, i la separació mínima entre blocs en una mateixa Z.R. serà de 13 m.

No serà exigible cap separació a les zones verdes ni als vials de nova creació.

OCUPACIÓ

No es limita l'ocupació en estes zones, podent-se arribar, per tant, al 100 %.

USOS

Zona amb ús principal residencial encara que es permeten els següents usos com compatibles:

Comercial en els seus tipus A, B, i E3

Oficines, categories 1a i 2a.

Es poden deixar zones verdes privades amb els mateixos usos permesos que en les zones Z.V.

NOMBRE MÀXIM DE VIVENDES I EDIFICABILITAT

Es troben especificats ambdós paràmetres en el quadre resum.

RESIDENCIAL EN FILERA (Z.R.A.).

Correspon a les zones previstes per a vivendes unifamiliars adossades.

REGULACIÓ D'ALÇÀRIES

L'alçària màxima serà de 9 metres i tres plantes.

No s'assenyala alçària mínima.

RECLADES

La separació mínima als vials a què donen front estes zones serà de 5 m, no exigint-se cap reculada a la zona verda.

La separació mínima entre blocs distints dins de la mateixa zona serà, així mateix, de 5 m.

N'hi haurà prou que existisca algun element estructural permanent entre ells (pèrgola, porxe, etc.) perquè no siga exigible tal separació.

OCUPACIÓ

L'edificació tancada només podrà ocupar el 50 % de la superfície de la parcel·la.

USOS

L'ús exclusiu d'esta zona és el residencial encara que es contemplen, com a usos complementaris, els d'aparcaments i piscines privats.

NOMBRE MÀXIM DE VIVENDES I EDIFICABILITAT

Es troben especificats ambdós paràmetres en el quadre resum.

DOTACIONAL (Z.D.).

Correspon a la zona dotacional.

REGULACIÓ D'ALÇÀRIES

L'alçària màxima serà de 13 metres equivalent a quatre plantes.

No s'assenyala alçària mínima.

RECLADES

En esta zona serà obligatòria una separació a límits de 10 metres.

Per al càlcul de la separació entre blocs caldrà ajustar-se al que disposa l'ordenança ZU-9,

OCUPACIÓ

L'ocupació màxima serà del 40 % de la superfície de la parcel·la.

USOS

En la parcel·la ja ocupada, que dóna a l'avinguda dels Pins, s'admeten els usos següents:

* Docent en els seus tipus A, B, i F.

* Esportiu, categories 1 i 2a

* Recreatiu, categories 1a i 2a.

* Oficines en les seues categories 1a i 2a.

* Religiosos en totes les seues formes.

* Sociocultural en totes les seues formes.

En la resta de la zona amb fatxada al camí Serradal es limita l'ús a:

Esportiu, categories 1a i 2a.

Recreatiu, categories 1a i 2a.

VERD (Z.V.).

A esta zona li està assignada una edificabilitat de 0.20 m³/m², autoritzant-se únicament els usos públics inherents a este tipus de zones, i es permet la instal·lació de jocs infantils, piscines i xicotetes edificacions auxiliars o d'instal·lacions.

A los viales previstos Serradal, Tiránt lo Blanc y avenida de los Pinos, deberán separarse una distancia de 6 m.

Entre dos Z.R. contiguas, la edificación respectiva deberá retranquearse del linde común un mínimo de 6.50 m, y la separación mínima entre bloques en una misma Z.R. será de 13 m.

No será exigible ninguna separación a las zonas verdes ni a los viales de nueva creación.

OCUPACIÓN

No se limita la ocupación en estas zonas, pudiéndose llegar, por tanto, al 100

USOS

Zona con uso principal residencial aunque se permiten los siguientes usos como compatibles:

* Comercial en sus tipos A, B, y E3

* Oficinas, categorías 1.^a y 2.^a.

Se pueden dejar zonas verdes privadas con los mismos usos permitidos que en las zonas Z.V.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD.

Se encuentran especificados ambos parámetros en el cuadro resumen.

RESIDENCIAL EN HILERA (Z.R.A.).

Corresponde a las zonas previstas para viviendas unifamiliares adossadas.

REGULACIÓN DE ALTURAS

La altura máxima será de 9 metros y tres plantas.

No se señala altura mínima.

RETRANQUEOS

La separación mínima a los viales a las que dan frente estas zonas será de 5 m, no exigiéndose retranqueo alguno a la zona verde.

La separación mínima entre bloques distintos dentro de la misma zona será, asimismo, de 5 m.

Bastará con que exista algún elemento estructural permanente entre ellos (Pérgola, porche, etc.) para que no sea exigible tal separación.

OCUPACIÓN

La edificación cerrada solo podrá ocupar el 50 % de la superficie de la parcela.

USOS

El uso exclusivo de esta zona es el residencial aunque se contemplan, como usos complementarios, los de aparcamientos y piscinas privados.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD.

Se encuentran especificados ambas parámetros en el cuadro resumen.

DOTACIONAL (Z.D.).

Corresponde a la zona dotacional.

REGULACIÓN DE ALTURAS

La altura máxima será de 13 metros equivalente a cuatro plantas.

No se señala altura mínima.

RETRANQUEOS

En esta zona será obligatoria una separación a lindes de 10 metros.

Para el cálculo de la separación entre bloques se seguirá lo señalado para la ordenanza ZU-9,

OCUPACIÓN

La ocupación máxima será del 40 % de la superficie de la parcela.

USOS

En la parcela ya ocupada, recayente a la avenida de los Pinos, se admiten los siguientes usos:

* Docente en sus tipos A, B, y F.

* Deportivo, categorías 1 y 2.^a

* Recreativo, categorías 1.^a y 2.^a.

* Oficinas en sus categorías 1.^a y 2.^a.

* Religioso en todas sus formas.

* Sociocultural en todas sus formas.

En el resto de la Zona con fachada al camino Serradal se limita el uso a:

* Deportivo, categorías 1.^a y 2.^a.

* Recreativo, categorías 1.^a y 2.^a.

VERDE (Z.V.).

A esta zona le está asignada una edificabilidad de 0.20 m³/m², autorizándose únicamente los usos públicos inherentes a este tipo de zonas, permitiéndose la instalación de juegos infantiles, piscinas y pequeñas edificaciones auxiliares o de instalaciones.

Article 46. Ordenança particular P23.

• Àmbit d'aplicació



També denominat P.E.R.I. – 23 (Z8-P23)

ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a i 2a.

GARATGE APARCAMENT

Permés en les seues categories 1a, 2a i 6a en les condicions generals per a cada casa ús concret.

VIVENDA

Permés en totes les seues formes. Així mateix s'autoritza la instal·lació de les infraestructures necessàries com ara transformadors, depuradors, etc. amb el compliment lògicament de les disposicions legals i amb la tramitació prèvia de la seua autorització.

CONDICIONS DE VOLUM

Com s'especifica en les normes particulars de cada zona i com a excepció, els edificis ja construïts, mentre no es derroquen per a reedificar, i en este cas hauran de complir les previsions de volum anteriors, es consideren ajustats a ordenances, amb les alineacions, alçàries, edificabilitat, ocupació, parcel·la i separacions que hui tenen.

NOMBRE DE VIVENDES

Com vulga que les cessions previstes pel pla, de 20 m² per vivenda per a reserves de verd públic i dotacions multifuncionals, atesa la consolidació existent en la zona, es pretenen substituir per aportacions econòmiques, a cada solar se li adjudiquen un nombre màxim de vivendes que no podran sobrepassar-se una vegada aprovat el PERI, ja que les aportacions de cada solar seran en funció de l'esmentat aprofitament, amb este fi s'ha confeccionat un llistat per cada parcel·la, en el que a més de la seua identificació queden reflectides i per este orde els conceptes següents

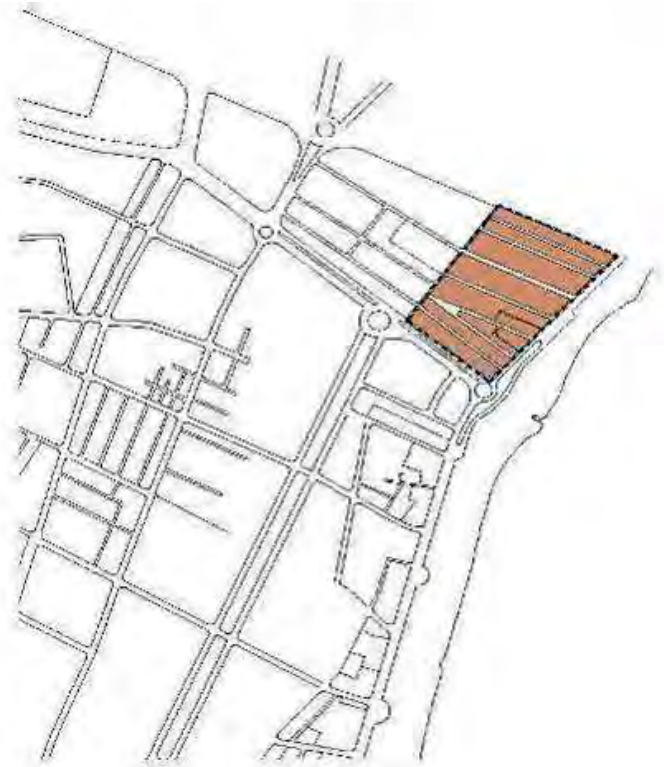
superfície solar % núm. vivendes % m²/cessió valor previst
 dades que es consideren d'interés no sols per a esbrinar les aportacions dotacionals, sinó també per als d'aportació al seu dia per contribucions especials per establiment de serveis segons es prenga en consideració el núm. de vivendes, la superfície del solar o ambdós factors al mateix temps.

En qualsevol cas amb les previsions del Pla tenim

Superfície solars	87.623,10 m ²
Superfície vials particulars	<u>15.453,40 m²</u>
Total superfície PERI	103.076,50 m ²

Artículo 46. Ordenanza particular P23.

• Ámbito de aplicación



También denominado P.E.R.I. – 23 (Z8-P23)

DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

GARAJE APARCAMIENTO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 6.ª en las condiciones generales para cada casa uso concreto.

VIVIENDA

Permitido en todas sus formas. Asimismo se autoriza la instalación de las infraestructuras necesarias tales como transformadores, depuradoras, etc. con el cumplimiento lógicamente de las disposiciones legales y previa la tramitación de su autorización.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Como se especifica en las normas particulares de cada zona y como excepción, los edificios ya construidos mientras no se derriben para reedificar, en cuyo caso deberán cumplir las previsions de volumen anteriores, se consideran ajustados a ordenanzas, con las alineaciones, alturas, edificabilidad, ocupación, parcela y separaciones que hoy tienen.

NUMERO DE VIVIENDAS

Como quiera que las cessioni previstes por el plan, de 20 m² por vivienda para reservas de verde público y dotaciones multifuncionales, dada la consolidación existente en la zona, se pretenden sustituir por aportaciones económicas, a cada solar se le adjudican un número máximo de viviendas que no podrán rebasarse una vez aprobado el PERI, ya que las aportaciones de cada solar van a ser en función del citado aprovechamiento, a tal fin se ha confeccionado un listado por cada parcela, en el que además de su identificación quedan reflejadas y por dicho orden los siguientes conceptos

superfície solar % núm. viviendas % m²/cesión valor previsto
 datos que se consideran de interés no solo para averiguar las aportaciones dotacionales si no también para los % de aportación en su día por contribuciones especiales por establecimiento de servicios según se tome en consideración el núm. de viviendas, la superficie del solar o ambos factores a la vez.

En cualquier caso con las previsions del plan tenemos

Superfície solares	87.623,10 m ²
Superfície viales particulares	<u>15.453,40 m²</u>
Total superfície PERI	103.076,50 m ²

El volum màxim previst seria:
 $076,50 \times 2 = 206.153 \text{ m}^3$.
 Suposant vivendes de 4 persones i un volum màxim de 75 m³/persona resultaria 300 m³/vivenda i el nombre màxim de vivendes:

$$\text{Núm. vivendes màxim} = \frac{206.153}{300} = 687 \text{ vivendes}$$

El Pla, com pot veure's en el llistat, preveu que el nombre de vivendes que es poden edificar en el PERI, inclosos les ja existents, serà de 396 vivendes, per la qual cosa el volum màxim previst per vivenda seria:

$$V = \frac{206.153}{396} = 510 \text{ m}^3/\text{m}^2, \text{ i}$$

Per a una alçària de 2,70 m la superfície màxima per vivenda seria:

$$\frac{510 \text{ m}^3/\text{m}^2}{2,70 \text{ m}} = 192,81 \text{ m}^2.$$

ALÇÀRIA MÀXIMA

L'alçària màxima s'establix en dos plantes (7,50 m) la cota 0 s'establix en la rasant de l'av. Ferrandis Salvador.

EDIFICABILITAT

Es preveuen 2 m³/m² sobre parcel·la edificable.

OCUPACIÓ MÀXIMA

La màxima ocupació en planta serà del 30 %.

PARCEL·LA MÍNIMA

Es determina 750 m² (0,9) per a vivendes uni i bifamiliars, mentre que esta superfície serà de 1.666 (2 Ha.) per a vivendes plurifamiliars.

SEPARACIONS

A vial oficial 3 metres, excepte Ferrandis Salvador en què es marca 6,7 metres.

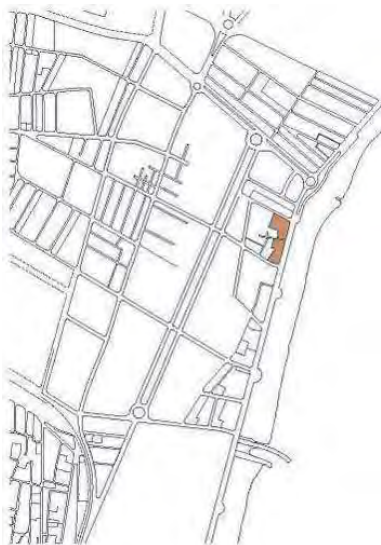
A veïns 3 metres.

Entre edificis 4 metres entre edificis de la mateixa parcel·la

En els accessos privats l'eix d'este tindrà la consideració d'immoble veí a l'efecte de separacions.

Article 47. Ordenança particular P-24.

- Àmbit d'aplicació



També denominat P.E.R.I. – 24 (Z8-P24)

Comercial

Permés en les seues categories A i B.

Esportiu

Permés en les seues categories 1a i 2a.

El volumen máximo previsto sería:
 $103.076,50 \times 2 = 206.153 \text{ m}^3$.
 Suponiendo viviendas de 4 personas y un volumen máximo de 75 m³/persona resultaría 300 m³/vivienda y el número máximo de viviendas:

$$\text{Núm. viviendas máxima} = \frac{206.153}{300} = 687 \text{ viviendas}$$

El plan como puede verse en el listado prevé que el número de viviendas a edificar en el PERI incluidas las ya existentes será de 396 viviendas, por lo que el volumen máximo previsto por vivienda sería:

$$V = \frac{206.153}{396} = 510 \text{ m}^3/\text{m}^2, \text{ y}$$

para una altura de 2,70 m la superficie máxima por vivienda sería:

$$\frac{510 \text{ m}^3/\text{m}^2}{2,70 \text{ m}} = 192,81 \text{ m}^2.$$

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima se establece en dos plantas (7,50 m) la cota 0 se establece en la rasante de la av. Ferrandis Salvador.

EDIFICABILIDAD

Se prevén 2 m³/m² sobre parcela edificable.

OCUPACIÓN MÀXIMA

La máxima ocupación en planta será del 30 %.

PARCELA MÍNIMA

Se determina 750 m² (0,9) para viviendas uni y bifamiliares, dicha superficie será de 1.666 (2 Ha.) para viviendas plurifamiliares.

SEPARACIONES

A vial oficial 3 metres, salvo Ferrandis Salvador en que se marca 6,7 metres.

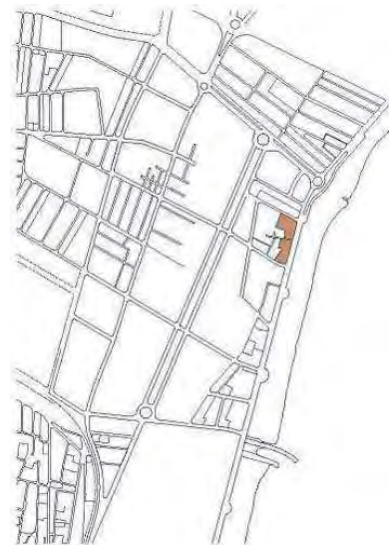
A vecinos 3 metres.

Entre edificios 4 metres entre edificios de la misma parcela

En los accesos privados el eje del mismo tendrá la consideración de predio vecino a los efectos de separaciones.

Artículo 47. Ordenanza particular P-24.

- Ámbito de aplicación



También denominado P.E.R.I. – 24 (Z8-P24)

Comercial

Permitido en sus categorías A y B.

Deportivo

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Hoteler

Permés en totes les seues categories.

Garatge-aparcament

Permés en les seues categories 1a, 2a i 6a en les condicions generals per a cada ús concret.

Vivenda

Permés en totes les seues formes segons ordenances particulars.

APARCAMENTS

Els immobles disposaran d'aparcament dins de la pròpia parcel·la a raó de com a mínim UN per vivenda i UN per cada 100 metres de local comercial.

COMERÇOS

S'admeten locals comercials en plantes baixes, semisoterranis i soterranis, sempre que en estos últims es complisquen les distàncies preceptives de llums rectes lliures, i tinguen il·luminació i ventilació directes.

TANCAMENT DE PARCEL·LA

Totes les parcel·les hauran d'assetjar-se amb un tancament. Este tancament es permet que siga opac fins una alçària màxima de 0,80 metres sobre la rasant oficial en qualsevol punt. A partir d'esta cota i fins a un màxim de 2,00 metres sobre la rasant oficial el tancament serà calat o de tipus vegetal.

PISCINES

S'autoritzen les piscines. En el cas que no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls d'estructura, constructius i la situació dins de la parcel·la.

FRONTONS

En el cas que no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució l'oportuna llicència municipal. Els murs hauran de situar-se a una distància mínima de 5,00 metres dels límits i de les edificacions.

TIPUS D'EDIFICACIÓ: edificació oberta. Vivenda unifamiliar aïllada o adossada.

PARCEL·LA MÍNIMA

500 m² de parcel·la neta per a vivendes adossades i 800 per a vivenda individual aïllada.

SEPARACIÓ A LÍMITS

1/2 H i no inferior a 3 metres.

SEPARACIÓ A FATXADA

1/2 H i no inferior a 3 metres, excepte a l'avinguda Ferrandis Salvador, que serà de 5 metres.

SEPARACIÓ ENTRE BLOCS

Dins de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a l'alçària de cornisa.

OCUPACIÓ

No podrà superar el 30 % de la parcel·la neta.

VOLUM.

S'establix un volum màxim de 2 m³/m² sobre superfície bruta de parcel·la. Sobre superfície neta i per a cada unitat d'actuació serà el que consta en el quadre de cessions. No comptabilitzarà a l'efecte de volum el dels semisoterranis o soterranis, l'ús dels quals siga el d'aparcament de vehicles encara que se situen per damunt de la rasant definida a continuació.

NOMBRE MÀXIM DE VIVENDES

Les corresponents a una vivenda per cada 200 m² de parcel·la neta.

ALINEACIONS I RASANTS

Es prendran com a alineacions i rasants oficials les que s'establixen en els corresponents plans d'ordenació i ordenances. Per al cas particular de les parcel·les que donen a l'av. Ferrandis Salvador i per extensió, per a totes aquelles parcel·les que donen a dos carrers paral·lels la diferència de cotes de les quals siga superior a 60 cm, es prendrà com a rasant la línia recta que unisca els bords de la parcel·la que donen a ambdós carrers en el cas de carrers paral·lels; i en el cas de l'av. Ferrandis Salvador, la línia que unisca les vores de parcel·la que donen a la pròpia av. F. Salvador i al carrer primer carrer paral·lel interior per darrere de cada parcel·la.

ALÇÀRIA MÀXIMA

No superior a 6,50 metres en qualsevol punt de l'edificació, mesurats verticalment des de la rasant oficial fins a la cara inferior de l'últim

Hotelero

Permitido en todas sus categorías.

Garaje-aparcamiento

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 6.ª en las condiciones generales para cada uso concreto.

Vivienda

Permitido en todas sus formas según ordenanzas particulares.

APARCAMIENTOS

Los inmuebles dispondrán de aparcamiento dentro de la propia parcela a razón de al menos UNO por vivienda y UNO por cada 100 metros de local comercial.

COMERCIOS

Se admiten locales comerciales en plantas bajas, semisótanos y sótanos, siempre que en estos últimos se cumplan las distancias preceptivas de luces rectas libres, y tengan iluminación y ventilación directas.

CERRAMIENTO DE PARCELA

Todas las parcelas deberán cercarse con un cerramiento. Este cerramiento se permite que sea opaco hasta una altura máxima de 0,80 metros sobre la rasante oficial en cualquier punto. A partir de esta cota y hasta un máximo de 2,00 metros sobre la rasante oficial el cerramiento será calado o de tipo vegetal.

PISCINAS

Se autorizan las piscinas. En el caso de que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su desagüe y la planta de depuración además de los correspondientes detalles de estructura, constructivos y la situación dentro de la parcela.

FRONTONES

En el caso de que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución la oportuna licencia municipal. Los muros deberán situarse a una distancia mínima de 5,00 metros de los linderos y de las edificaciones.

TIPO DE EDIFICACIÓN: edificació oberta. Vivenda unifamiliar aïllada o adossada.

PARCELA MÍNIMA

500 m² de parcela neta para viviendas adosadas y 800 para vivienda individual aislada.

SEPARACIÓN A LINDES

1/2 H y no inferior a 3 metros.

SEPARACIÓN A FACHADA

1/2 H y no inferior a 3 metros, salvo a la avenida Ferrandis Salvador, que será de 5 metros.

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES

Dentro de la misma parcela no podrá ser inferior a la altura de cornisa.

OCUPACIÓN

No podrá superar el 30 % de la parcela neta.

VOLUMEN

Se establece un volumen máximo de 2 m³/m² sobre superficie bruta de parcela. Sobre superficie neta y para cada unidad de actuación será el que consta en el cuadro de cesiones. No contabilizará a efectos de volumen el de los semisótanos o sótanos, cuyo uso sea el de aparcamiento de vehículos aún cuando se sitúen por encima de la rasante definida a continuación.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

Las correspondientes a una vivienda por cada 200 m² de parcela neta.

ALINEACIONES Y RASANTES

Se tomarán como alineaciones y rasantes oficiales las que se establezcan en los correspondientes planos de ordenación y ordenanzas. Para el caso particular de las parcelas recayentes a la av. Ferrandis Salvador y por extensión, para todas aquellas parcelas que den a dos calles paralelas cuya diferencia de cotas sea superior a 60 cm, se tomará como rasante la línea recta que una los bordes de la parcela recayentes a ambas calles en el caso de calles paralelas; y en el caso de la av. Ferrandis Salvador, la línea que una los bordes de parcela recayentes a la propia av. F. Salvador y a la calle primera calle paralela interior por detrás de cada parcela.

ALTURA MÁXIMA

No superior a 6,50 metros en cualquier punto de la edificación, medidos verticalmente desde la rasante oficial hasta la cara inferior

forjat (H). Per damunt d'esta alçària només es permeten els acabaments de la caixa d'escaleres i ascensor, depòsits d'aigua i acabaments ornamentals diàfans.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix.

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

Planta baixa i una planta alta.

CONSTRUCCIONS PER DAVALL DE LA RASANT

S'autoritzen soterranis i semisoterranis. Els primers no podran sobrepassar l'alçària de 0,99 metres en cada punt, mesurats des de la rasant oficial fins a la cara inferior del forjat de cobriment. Es consideraran semisoterranis si l'alçària abans definida està compresa entre 1,00 i 1,90 metres. La seua alçària mínima serà de 2,00 metres. No s'admeten vivendes ni peces de vivenda en soterranis i semisoterranis.

EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES TANCADA

Es permet una sola edificació complementària tancada per parcel·la, d'1,20 m² de superfície per cada 50 m² o fracció de parcel·la i de 2,60 metres d'alçària màxima, que computarà a l'efecte de volum però no d'ocupació.

ÀTICS

No es permeten els àtics.

ENTRESOLATS

No s'autoritzen entresolats de cap tipus.

ORIENTACIÓ DELS BLOCS

No es fixa orientació dominant però es recomana prendre la del tipus següent.

FATXADA PARAL·LELA AL MAR

No es fixa fatxada màxima tancada paral·lela al mar.

TIPUS D'EDIFICACIÓ: edificació oberta col·lectiva.

PARCEL·LA MÍNIMA

4.000 m² de parcel·la neta.

SEPARACIÓ A LÍMITS

1/2 H i no inferior a 3 metres.

SEPARACIÓ A FATXADA

No inferior a 8 metres

SEPARACIÓ ENTRE BLOCS

Dins de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a l'alçària de cornisa.

OCUPACIÓ

No podrà superar el 30 % de la parcel·la neta.

VOLUM.

S'establix un volum màxim de 2 m³/m² sobre superfície bruta de parcel·la. Sobre superfície neta i per a cada unitat d'actuació serà el que consta en el quadre de cessions. No comptabilitzarà a l'efecte de volum el dels semisoterranis o soterranis, l'ús dels quals siga el d'aparcament de vehicles encara que se situen per damunt de la rasant definida a continuació.

ALINEACIONS I RASANTS

Es prendran com a alineacions i rasants oficials les que s'establixen en els corresponents plans d'ordenació i ordenances. Per al cas particular de les parcel·les que donen a l'av. Ferrandis Salvador i per extensió, per a totes aquelles parcel·les que donen a dos carrers paral·lels la diferència de cotes dels quals siga superior a 60 cm, es prendrà com a rasant la línia recta que unisca les vores de la parcel·la que donen a ambdós carrers en el cas de carrers paral·lels; i en el cas de l'av. Ferrandis Salvador, la línia que unisca les vores de parcel·la que donen a la mateixa avinguda F. Salvador i al carrer primer carrer paral·lel interior per darrere de cada parcel·la.

ALÇÀRIA MÀXIMA

No superior a 13,00 metres en qualsevol punt de l'edificació mesurats verticalment des de la rasant oficial fins a la cara inferior de l'últim forjat. Per damunt d'esta alçària només es permeten els acabaments de la caixa d'escala i ascensor, depòsits d'aigua i acabaments ornamentals diàfans.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix.

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

Planta baixa i tres plantes altes.

CONSTRUCCIONS PER DAVALL DE LA RASANT

S'autoritzen soterranis i semisoterranis. Els primers no podran sobrepassar l'alçària de 0,99 metres en cada punt mesurat des de la rasant oficial fins a la cara inferior del forjat de cobriment. Es conside-

del último forjado (H). Por encima de esta altura solo se permiten los remates de la caja de escaleras y ascensor, depósitos de agua y remates ornamentales diáfanos.

ALTURA MÍNIMA

No se establece.

NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Planta baja y una planta alta.

CONSTRUCCIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE

Se autorizan sótanos y semisótanos. Los primeros no podrán sobrepassar la altura de 0,99 metros en cada punto, medidos desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado de cubrición. Se considerarán semisótanos si la altura antes definida está comprendida entre 1,00 y 1,90 metros. Su altura mínima será de 2,00 metros. No se admiten viviendas ni piezas de vivienda en sótanos y semisótanos.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS CERRADAS

Se permite una sola edificación complementaria cerrada por parcela, de 1,20 m² de superficie por cada 50 m² o fracción de parcela y de 2,60 metros de altura máxima, que computará a efectos de volumen pero no de ocupación.

ATICOS

No se permiten los áticos.

ALTILLOS

No se autorizan altillos de ningún tipo.

ORIENTACIÓN DE LOS BLOQUES

No se fija orientación dominante pero se recomienda tomar la del tipo siguiente.

FACHADA PARALELA AL MAR

No se fija fachada máxima cerrada paralela al mar.

TIPO DE EDIFICACIÓN: edificación abierta colectiva.

PARCELA MÍNIMA

4.000 m² de parcela neta.

SEPARACIÓN A LINDES

1/2 H y no inferior a 3 metros.

SEPARACIÓN A FACHADA

No inferior a 8 metros

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES

Dentro de la misma parcela no podrá ser inferior a la altura de cornisa.

OCUPACIÓN

No podrá superar el 30 % de la parcela neta.

VOLUMEN

Se establece un volumen máximo de 2 m³/m² sobre superficie bruta de parcela. Sobre superficie neta y para cada unidad de actuación será el que consta en el cuadro de cesiones. No contabilizará a efectos de volumen el de los semisótanos o sótanos, cuyo uso sea el de aparcamiento de vehículos aun cuando se sitúen por encima de la rasante definida a continuación.

ALINEACIONES Y RASANTES

Se tomarán como alineaciones y rasantes oficiales las que se establezcan en los correspondientes planos de ordenación y ordenanzas. Para el caso particular de las parcelas recayentes a la av. Ferrandis Salvador y por extensió, para todas aquellas parcelas que den a dos calles paralelas cuya diferencia de cotas sea superior a 60 cm, se tomará como rasante la línea recta que una los bordes de la parcela recayentes a ambas calles en el caso de calles paralelas; y en el caso de la av. Ferrandis Salvador, la línea que unalos bordes de parcela recayentes a la propia av. F. Salvador y a la calle primera calle paralela interior por detrás de cada parcela.

ALTURA MÁXIMA

No superior a 13,00 metres en cualquier punto de la edificación medidos verticalmente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solo se permiten los remates de la caja de escalera y ascensor, depósitos de agua y remates ornamentales diáfanos.

ALTURA MÍNIMA

No se establece.

NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Planta baja y tres plantas altas.

CONSTRUCCIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE

Se autorizan sótanos y semisótanos. Los primeros no podrán sobrepassar la altura de 0,99 metros en cada punto medido desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado de cubrición. Se considerarán

ran semisoterranis si l'alçària abans definida està compresa entre 1,00 i 1,90 metres. La seua alçària mínima serà de 2 metres. No s'admeten vivendes ni peces de vivenda en soterranis i semisoterranis.

EDIFICACIONES COMPLEMENTÀRIES TANCADES

Es permet una única edificació complementària tancada per parcel·la, la ubicació de la qual no supose molèsties per als veïns, de dimensions 3,00 x 3,00 x 2,60 metres, que no computarà a l'efecte d'ocupació ni de volum, i l'ús de la qual serà exclusivament el de cambra de fems i transformador.

ÀTICS

No es permeten els àtics.

ENTRESOLATS

No s'autoritzen entresolats de cap tipus.

ORIENTACIÓ DELS BLOCS

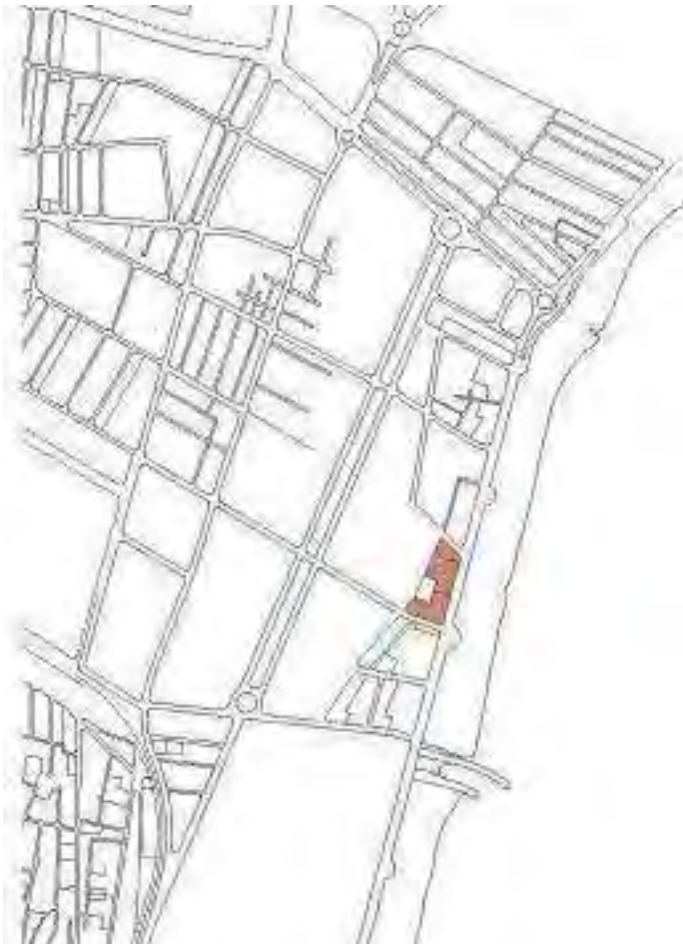
L'orientació dominant serà perpendicular al mar. Es fixen + 30° sexagesimals com a límits extrems de l'angle d'intersecció entre l'eix major de l'edifici i la perpendicular a l'eix de l'avinguda Ferrandis Salvador.

FATXADA PARAL·LELA AL MAR

Tindrà una longitud màxima de 20,00 metres. En esta longitud no s'inclouen els cossos volats oberts.

Article 48. Ordenança particular P25.

- Àmbit d'aplicació



També denominat P.E.R.I. – 25 (Z8-P25)

Els usos permesos són::

- Comercial
- En les seues categories A i B.
- Esportiu
- En les seues categories 1 i 2.
- Hoteler
- En totes les seues categories.
- Garatge aparcament

semisótanos si la altura antes definida está comprendida entre 1,00 y 1,90 metros. Su altura mínima será de 2 metros. No se admiten viviendas ni piezas de vivienda en sótanos y semisótanos.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS CERRADAS

Se permite una sola edificación complementaria cerrada por parcela, cuya ubicación no suponga molestias para los vecinos, de dimensiones 3,00 x 3,00 x 2,60 metros, que no computará a efectos de ocupación ni de volumen, y cuyo uso será exclusivamente el de cuarto de basuras y transformador.

ÁTICOS

No se permiten los áticos.

ALTILLOS

No se autorizan altillos de ningún tipo.

ORIENTACIÓN DE LOS BLOQUES

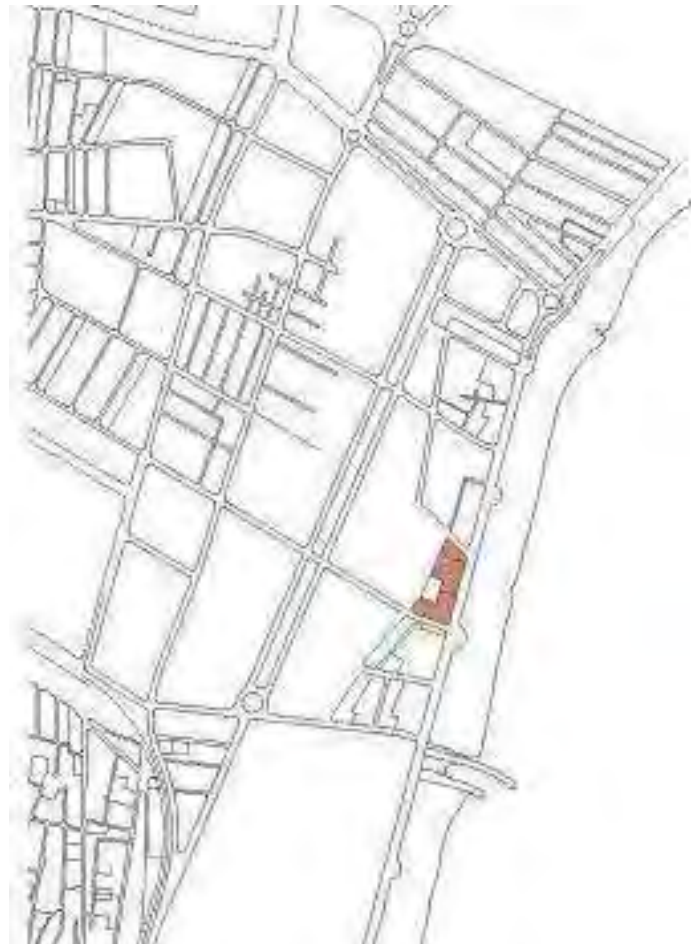
La orientación dominante será perpendicular al mar. Se fijan + 30° sexagesimals como límites extremos del ángulo de intersección entre el eje mayor del edificio y la perpendicular al eje de la avenida Ferrandis Salvador.

FACHADA PARALELA AL MAR

Tendrá una longitud máxima de 20,00 metros. En esta longitud no se incluyen los cuerpos volados abiertos.

Artículo 48. Ordenanza particular P25.

- Ámbito de aplicación



También denominado P.E.R.I. – 25 (Z8-P25)

Los usos permitidos son::

- Comercial
- En sus categorías A y B.
- Deportivo
- En sus categorías 1. y 2.
- Hotelero
- En todas sus categorías.
- Garaje aparcamiento

En les seues categories 1a, 2a i 6a en les condicions generals per a cada ús concret.

Vivenda

En totes les seues formes segons ordenances particulars.

Així mateix, s'autoritza la instal·lació de les infraestructures necessàries com ara transformadors, etc, amb el compliment lògicament, de les disposicions legals i amb la tramitació prèvia de la seua autorització.

APARCAMENT

Els immobles disposaran d'aparcament dins de la pròpia parcel·la a raó de com a mínim un per vivenda i un per cada 100 metres de local comercial.

COMERÇOS

S'admeten locals comercials en plantes baixes, semisoterranis i soterranis, sempre que en estos últims es complisquen les distàncies preceptives de llums rectes lliures, i tindran il·luminació i ventilació directes.

TANCAMENT DE PARCEL·LA

Totes les parcel·les hauran d'envoltar-se amb un tancament.

Este tancament es permet que siga opac fins una alçària màxima de 0,80 metres sobre la rasant oficial en qualsevol punt.

A partir d'esta cota i fins a un màxim de 2,00 metres sobre la rasant oficial el tancament serà calat o de tipus vegetal.

PISCINES

S'autoritzen les piscines. En el cas que no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls d'estructura, constructius i la situació dins de la parcel·la. Se separaran 2 m dels límits i no comptaran com a ocupació.

FRONTONS

En el cas que no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució l'oportuna llicència municipal. Els murs hauran de situar-se a una distància mínima de 5,00 metres dels límits i de les edificacions. No obstant això, caldrà ajustar-se al que s'ha disposat per a l'edificació, per a la seua alçària de coronació.

FATXADA MÍNIMA

La fatxada mínima de parcel·la que dona a vial serà de 10 m.

En cas de ser parcel·la en cantó, haurà de complir esta condició en algun dels seus costats.

ACUMULACIÓ DE VOLUMS

Per a evitar l'acumulació de volums en l'àrea més pròxima a l'av. Ferrandis Salvador s'establix: una separació mínima de L/2, sent L la projecció ortogonal de l'edificació sobre este vial, excepte en la tipologia de vivenda unifamiliar aïllada o adossada que serà de H/2 i de 5 m mínim, tal com s'establix en les ordenances particulars. En el desenvolupament de cada una de les Unitats d'Execució, haurà d'incorporar-se un pla indicatiu de la distribució de volums.

ORDENANCES PARTICULARS

EDIFICACIÓ OBERTA. VIVENDA UNIFAMILIAR AÏLLADA O ADOSSADA

PARCEL·LA MÍNIMA

500 m² de parcel·la neta per a vivendes adossades i

350 m² per a vivenda individual aïllada.

SEPARACIÓ A LÍMITS

1/2 H i no inferior a 3 metres.

SEPARACIÓ A FATXADA

1/2 H i no inferior a 3 metres,

Excepte a l'av. Ferrandis Salvador, que serà de 5 metres mínims.

SEPARACIÓ ENTRE BLOCS

Dins de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a l'alçària de cornisa.

MANCOMUNITAT DE LÍMITS

S'autoritza la mancomunitat de límits amb les condicions següents:

a) Que la mancomunitat s'acredite per mitjà de document públic i es reflectisca en escriptura

b) Que l'edifici final a construir es projecte com si d'un edifici per fases es tractara, amb els mateixos tractaments de fatxada; i

c) Que en cada fase es tracte la mitgera com si d'una fatxada es tractara, tant en materials com en acabat sense esperar a acabar-la en fases posteriors.

OCUPACIÓ

No podrà superar el 30 % de la parcel·la neta.

En sus categorías 1.ª, 2.ª y 6.ª en las condiciones generales para cada uso concreto.

Vivienda

En todas sus formas según ordenanzas particulares.

Asimismo se autoriza la instalación de las infraestructuras necesarias tales como transformadores, etc, con el cumplimiento lógicamente, de las disposiciones legales y previa tramitación de su autorización.

APARCAMIENTO

Los inmuebles dispondrán de aparcamiento dentro de la propia parcela a razón de al menos uno por vivienda y uno por cada 100 metros de local comercial.

COMERCIOS

Se admiten locales comerciales en plantas bajas, semisótanos y sótanos, siempre que en estos últimos se cumplan las distancias preceptivas de luces rectas libres, y tendrán iluminación y ventilación directas.

CERRAMIENTO DE PARCELA

Todas las parcelas deberán cercarse con un cerramiento.

Este cerramiento se permite que sea opaco hasta una altura máxima de 0,80 metros sobre la rasante oficial en cualquier punto.

A partir de esta cota y hasta un máximo de 2,00 metros sobre la rasante oficial el cerramiento será calado o de tipo vegetal.

PISCINAS

Se autorizan las piscinas. En el caso de que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su desagüe y la planta de depuración además de los correspondientes detalles de estructura, constructivos y la situación dentro de la parcela. Se separaran 2 m de los lindes y no contarán como ocupación.

FRONTONES

En el caso de que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución la oportuna licencia municipal. Los muros deberán situarse a una distancia mínima de 5,00 metros de los lindes y de las edificaciones. No obstante se estará a lo dispuesto para la edificación, para su altura de coronación.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de parcela recayente a vial será de 10 m.

En caso de ser parcela en esquina, deberá cumplir esta condición en alguno de sus lados.

ACUMULACIÓN DE VOLÚMENES

Para evitar la acumulación de volúmenes en el área más cercana a la av. Ferrandis Salvador se establece: una separación mínima de L/2, siendo L la proyección ortogonal de la edificación sobre dicho vial, excepto en la tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada que será de H/2 y de 5 m mínimo, tal y como se establece en las ordenanzas particulares. En el desarrollo de cada una de las unidades de ejecución deberá incorporarse un plano indicativo de la distribución de volúmenes.

ORDENANZAS PARTICULARES

EDIFICACIÓN ABIERTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSSADA

PARCELA MÍNIMA

500 m² de parcela neta para viviendas adosadas y

350 m² para vivienda individual aislada.

SEPARACIÓN A LINDES

1/2 H y no inferior a 3 metros.

SEPARACIÓN A FACHADA

1/2 H y no inferior a 3 metros,

Salvo a la av. Ferrandis Salvador, que será de 5 metros mínimos.

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES

Dentro de la misma parcela no podrá ser inferior a la altura de cornisa.

MANCOMUNIDAD DE LINDES

Se autoriza la mancomunidad de lindes con las siguientes condiciones:

a) Que dicha mancomunidad se acredite mediante documento público y se refleje en escriptura

b) Que el edificio final a construir se proyecte como si de un edificio por fases se tratara, con iguales tratamientos de fachada; y

c) Que en cada fase se trate la medianera como si de una fachada se tratara, tanto en materiales como en acabado sin esperar a terminarla en fases posteriores.

OCUPACIÓN

No podrá superar el 30 % de la parcela neta.

VOLUM.

S'establix el volum màxim en m³/m² sobre superfície neta de parcel·la (vegeu quadre de superfícies i cessions en annex final) de:

- 2,41 m³/m² en la U.E. 1
- 3,34 m³/m² en la U.E. 2.
- 2,95 m³/m² en la U.E. 3.

L'Ajuntament podrà permetre no comptabilitzar el volum dels semisoterranis o soterranis l'ús dels quals siga el d'aparcament de vehicles sempre que les condicions topogràfiques determinaren dificultat manifesta en l'aprofitament de la parcel·la.

ALINEACIONS I RASANTS

Es prendran com a alineacions i rasants oficials les que s'establiquen en els corresponents plans d'ordenació i ordenances.

Es prendrà com a rasant la línia recta que unisca les cotes que figuren en el pla d'ordenació d'Alineacions i Rasants dels vials av. Ferrandis Salvador i el carrer B.

ALÇÀRIA MÀXIMA

No superior a 8,20 metres en qualsevol punt de l'edificació mesurats verticalment des de la rasant oficial fins a la cara inferior de l'últim forjat. Per damunt d'esta alçària només es permeten els acabaments de la caixa d'escaleres i ascensor (els depòsits, si se situen per damunt d'esta alçària màxima no podran quedar vistos) i acabaments ornamentals diàfans.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix.

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

Planta baixa i dos plantes altes.

CONSTRUCCIONS PER DAVALL DE LA RASANT

S'autoritzen soterranis i semisoterranis. Els primers no podran sobrepassar l'alçària de 0,99 metres en cada punt, mesurats des de la rasant oficial fins a la cara inferior del forjat de cobriment. Es consideraran a 2,20 metres. No s'admeten vivendes ni peces de vivenda en soterranis i semisoterranis.

EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES

Es permet una sola edificació complementària coberta per vivenda de 5,00 x 3,00 m, i de 2,60 metres d'alçària màxima, que computarà a l'efecte de volum encara que no d'ocupació. Podrà situar-se annexa a la vivenda o separada d'esta sempre que respecte distàncies a límits. No constituirà una peça habitable.

ÀTICS

No es permeten àtics.

ENTRESOLATS

No s'autoritzen entresolats de cap tipus.

EDIFICACIÓ OBERTA COL·LECTIVA

PARCEL·LA MÍNIMA

2.500 m² de parcel·la neta.

SEPARACIÓ A LÍMITS

1/2 H i no inferior a 3 metres.

SEPARACIÓ A FATXADES

No inferior a 8 metres. A l'avinguda Ferrandis Salvador s'establix una separació mínima de L/2, sent L la projecció ortogonal de l'edificació sobre aquest vial.

SEPARACIÓ ENTRE BLOCS

Dins de la mateixa parcel·la no podrà ser inferior a l'alçària de cornisa.

MANCOMUNITAT DE LÍMITS

S'autoritza la mancomunitat de límits amb les condicions següents:

- a) Que aquesta mancomunitat s'acredite per mitjà de document públic i es reflectisca en escriptura
- b) Que l'edifici final que es vaja a construir es projecte com si d'un edifici per fases es tractara, amb els mateixos tractaments de fatxada.
- c) Que en cada fase es tracte la mitgera com si d'una fatxada es tractara, tant en materials com en acabat sense esperar a acabar-la en fases posteriors.

OCUPACIÓ

No podrà superar el 30 % de la parcel·la neta.

VOLUM

S'establix el volum màxim en m³/m² sobre superfície neta de parcel·la (vegeu quadre de superfícies i cessions en annex final) de:

VOLUMEN

Se establece el volumen máximo en m³/m² sobre superficie neta de parcela (ver cuadro de superficies y cesiones en anexo final) de:

- 2,41 m³/m² en la U.E
- 1, 3,34 m³/m² en la U.E. 2.
- 2,95 m³/m² en la U.E. 3.

El Ayuntamiento podrá permitir no contabilizar el volumen de los semisótanos o sótanos cuyo uso sea el de aparcamiento de vehículos siempre que las condiciones topográficas determinasen dificultad manifesta en el aprovechamiento de la parcela.

ALINEACIONES Y RASANTES

Se tomarán cómo alineaciones y rasantes oficiales las que se establezcan en los correspondientes planos de ordenación y ordenanzas.

Se tomará como rasante la línea recta que una las cotas que figuren en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes de los viales av. Ferrandis Salvador y la calle B.

ALTURA MÀXIMA

No superior a 8,20 metres en cualquier punto de la edificación medidos verticalmente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solo se permiten los remates de la caja de escaleras y ascensor (los depósitos, si se sitúan por encima de esta altura máxima no podrán quedar vistos) y remates ornamentales diáfanos.

ALTURA MÍNIMA

No se establece.

NÚMERO MÀXIM DE PLANTAS

Planta baja i dos plantes altes.

CONSTRUCCIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE

Se autorizan sótanos y semisótanos. Los primeros no podrán sobrepasar la altura de 0,99 metros en cada punto, medidos desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado de cubrición. Se considerarán semisótanos si la altura antes definida está comprendida entre 1,00 y 1,90 metros. Su altura mínima será de 2,20 metros. No se admiten viviendas ni piezas de vivienda en sótanos y semisótanos.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

Se permite una sola edificación complementaria cubierta por vivienda, se 5,00 x 3,00 m, y de 2,60 metros de altura máxima, que computará a efectos de volumen aunque no de ocupación. Podrá situarse anexa a la vivienda o separada de esta siempre que respete distancias a lindes. No constituirá una pieza vividera.

ÁTICOS

No se permiten áticos.

ALTILLOS

No se autorizan altillos de ningún tipo.

EDIFICACIÓ ABIERTA COLECTIVA

PARCEL·LA MÍNIMA

2.500 m² de parcela neta.

SEPARACIÓ A LINDES

1/2 H i no inferior a 3 metres.

SEPARACIÓ A FACHADAS

No inferior a 8 metres. En la avenida Ferrandis Salvador se establece una separación mínima de L/2, siendo L la proyección ortogonal de la edificación sobre dicho vial.

SEPARACIÓ ENTRE BLOQUES

Dentro de la misma parcela no podrá ser inferior a la altura de cornisa.

MANCOMUNIDAD DE LINDES

Se autoriza la mancomunidad de lindes con las siguientes condiciones:

- a) Que dicha mancomunidad se acredite mediante documento público y se refleje en escritura
- b) Que el edificio final a construir se proyecte como si de un edificio por fases se tratara, con iguales tratamientos de fachada
- c) Que en cada fase se trate la medianera como si de una fachada se tratara, tanto en materiales como en acabado sin esperar a terminarla en fases posteriores

OCUPACIÓ

No podrà superar el 30 % de la parcela neta.

VOLUMEN

Se establece el volumen máximo en m³/m² sobre superficie neta de parcela (ver cuadro de superficies y cesiones en anexo final) de:

2,41 m³/m² en la U.E. 1
3,34 m³/m² en la U.E. 2
2,95 m³/m² en la U.E. 3

L'Ajuntament podrà permetre no comptabilitzar el volum dels semi-soterranis o soterranis l'ús dels quals siga el de portals i aparcament de vehicles sempre que les condicions topogràfiques determinaren dificultat manifesta en l'aprofitament de la parcel·la.

ALINEACIONS I RASANTS

Es prendran com a alineacions i rasants oficials les que s'establisquen en els corresponents plans d'ordenació i ordenances. Es prendrà com a rasant la línia recta que unisca les cotes que figuren en el pla d'ordenació d'Alineacions i Rasants dels vials av. Ferrandis Salvador i el carrer B (Vegeu esquema rasants av. ferrandis salvador en annex final).

ALÇÀRIA MÀXIMA

No superior a 13,00 metres en qualsevol punt de l'edificació mesurats verticalment des de la rasant oficial fins a la cara inferior de l'últim forjat. Per damunt d'esta alçària només es permeten els acabaments de la caixa d'escals i ascensor (els depòsits, si se situen per damunt d'esta alçària màxima no podran quedar vistos) i acabaments ornamentals diàfans.

ALÇÀRIA MÍNIMA

No s'establix.

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

Planta baixa i tres plantes altes.

CONSTRUCCIONS PER DAVALL DE LA RASANT

S'autoritzen soterranis i semisoterranis. Els primers no podran sobrepassar l'alçària de 0,99 metres en cada punt, mesurats des de la rasant oficial fins a la cara inferior del forjat de cobriment. Es consideraran semisoterranis si l'alçària abans definida està compresa entre 1,00 i 1,90 metres. La seua alçària mínima serà de 2,20 metres. No s'admeten vivendes ni peces de vivenda en soterranis i semisoterranis.

EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES TANCADDES

Es permet una sola edificació complementària tancada per parcel·la, la ubicació de la qual no supose molèsties per als veïns, de dimensions 3,00 x 3,00 x 2,60 metres, que no computarà a l'efecte d'ocupació ni de volum, i l'ús de la qual serà exclusivament el de cambra de fems. Queda també permesa la situació de transformadors elèctrics.

ÀTICS

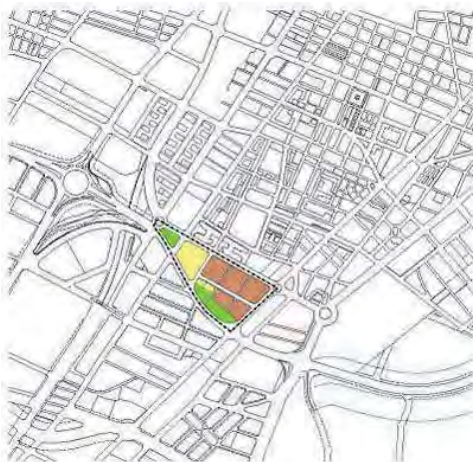
No es permeten àtics.

ENTRESOLATS

No s'autoritzen entresolats de cap tipus

Article 49. Ordenança particular SO2.

- Àmbit d'aplicació



També denominat P.P. SECTOR 2 (Z8-SO2)

ZONES R-1 i R-2.

USOS PERMESOS

Magatzems

Es permeten els tipus A, B i C

Assistencial benèfic

2,41 m³/m² en la U.E. 1
3,34 m³/m² en la U.E. 2
2,95 m³/m² en la U.E. 3

El Ayuntamiento podrà permetre no comptabilitzar el volum de los semisótanos o sótanos cuyo uso sea el de zaguanes y aparcamiento de vehículos siempre que las condiciones topográficas determinasen dificultad manifesta en el aprovechamiento de la parcela.

ALINEACIONES Y RASANTES

Se tomarán como alineaciones y rasantes oficiales las que se establezcan en los correspondientes planos de ordenación y ordenanzas. Se tomará como rasante la línea recta que una las cotas que figuran en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes de los viales av. Ferrandis Salvador y la calle B. (ver esquema rasantes av. ferrandis salvador en anexo final).

ALTURA MÀXIMA

No superior a 13,00 metres en cualquier punto de la edificación medidos verticalmente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solo se permiten los remates de la caja de escaleras y ascensor (los depósitos, si se sitúan por encima de esta altura máxima no podrán quedar vistos) y remates ornamentales diáfanos,

ALTURA MÍNIMA

No se establece.

NÚMERO MÀXIMO DE PLANTAS

Planta baja y tres plantas altas.

CONSTRUCCIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE

Se autorizan sótanos y semisótanos. Los primeros no podrán sobrepassar la altura de 0,99 metros en cada punto, medidos desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado de cubrición. Se considerarán semisótanos si la altura antes definida está comprendida entre 1,00 y 1,90 metros. Su altura mínima será de 2,20 metres. No se admiten viviendas ni piezas de vivienda en sótanos y semisótanos.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS CERRADAS

Se permite una sola edificación complementaria cerrada por parcela, cuya ubicación no suponga molestias para los vecinos, de dimensiones 3,00 x 3,00 x 2,60 metres, que no computará a efectos de ocupación ni de volumen, y cuyo uso será exclusivamente el de cuarto de basuras. Queda también permitida la situación de transformadores eléctricos.

ÁTICOS

No se permiten áticos.

ALTILLOS

No se autorizan altillos de ningún tipo

Artículo 49. Ordenanza particular SO2.

- Ámbito de aplicación



También denominado P.P. SECTOR 2 (Z8-SO2)

ZONAS R-1 y R-2.

USOS PERMITIDOS

Almacenes

Tipos A, B, C

Asistencial benéfico

Es permeten els tipus A i A2.

Comercial

Permés en els seus tipus A, B, C, E, E3 i E4.

Esportiu

Permés en tots els seus tipus.

Docent

Permés en tots els seus tipus, excepte el E i el G.

Espectacles i recreatiu

Permés en totes les seues categories, excepte 1a 6a.

Estacions de servei

No es permeten (*).

Garatge-aparcament

Permés en totes les seues categories, excepte en la 9a.

Hoteler

Permés en tots els seus tipus.

Industrial

Permeses les instal·lacions industrials en els seus tipus A, B i C

Oficines

Permés en totes les seues categories.

Religiós

Permés.

Salas de reunió

Permés en totes les seues categories.

Sanitari

Permés en els tipus B

Serveis administratius

Permés en els tipus A1, A2, A3, B1, B2, B3.

Sociocultural

Permés.

Vivenda

Permés en totes les seues formes.

ALINEACIONS

Són les especificades en els plans corresponents.

EDIFICABILITAT:

Zona R-1: $e = 2,24082 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Zona R-2: $e = 2,79 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

**ALÇÀRIA DE L'EDIFICACIÓ I NOMBRE MÀXIM DE PLAN-
TES**

L'alçària de l'edificació no serà superior a la xifra que resulte de l'aplicació de la fórmula $5/4 (a + d)$, sent:

a = ample del carrer a què done front l'edificació.

d = separació de l'edificació respecte a l'alineació del vial considerat.

Les edificacions compliran esta limitació de la seua alçària, calculant-la respecte de tots els carrers a què done front la parcel·la sobre la qual s'assenten, excepció feta dels passos de vianants que no tindran influència en la limitació de l'alçària de l'edificació de les parcel·les que hi recaiguen.

En tot cas, el nombre màxim de plantes s'establix en 7 (set), i l'alçària màxima en 22 m (vint-i-dos), sense que s'establisca una alçària mínima o un nombre mínim de plantes.

OCUPACIÓ

S'establix un percentatge d'ocupació màxima del 60 %.

PARCEL·LA MÍNIMA

S'establix en 1.000 (mil) m².

LONGITUD MÍNIMA DE FATXADA

25 (vint-i-cinc) ml.

SEPARACIONS

La separació mínima als passos de vianants i a la zona verda pública serà de 5 m. La separació mínima a límits veïns serà de $H/3$, sent H l'alçària de l'edificació i com a mínim 5 m.

La separació mínima entre blocs dins de la mateixa parcel·la serà de $2/3$ de l'alçària H de l'edifici més alt (mesurada en la perpendicular de la línia de datada), i com a mínim 10 m.

VOL

El vol màxim sobre l'alineació de carrer serà de 1,00 m.

APARCAMENTS

Es disposarà d'una reserva mínima d'aparcament en l'interior de les parcel·les que coincidirà amb la que resulte menor de l'aplicació dels dos criteris següents: 1) una plaça per vivenda, 2) una plaça per cada 100 m² d'edificació d'ús residencial.

DOTACIÓ ESPORTIVA

Permitido los tipos A y A2.

Comercial

Permitido en sus tipos A, B, C, E, E3 y E4.

Deportivo

Permitido en todos sus tipos.

Docente

Permitido en todos sus tipos excepto el E y el G.

Espectáculos y recreativo

Permitido en todas sus categorías excepto 1a 6.ª.

Estaciones de servicio

No se permiten (*).

Garage-aparcamiento

Permitido en todas sus categorías excepto en la 9ª.

Hotelero

Permitido en todos sus tipos.

Industrial

Permitidas las instalaciones industriales en sus tipos A, B y C

Oficinas

Permitido en todas sus categorías.

Religioso

Permitido.

Salas de reunión

Permitido en todas sus categorías.

Sanitario

Permitido en los tipos B

Servicios administrativos

Permitido en los tipos A1, A2, A3, B1, B2, B3.

Sociocultural

Permitido.

Vivienda

Permitido en todas sus formas.

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD:

Zona R-1: $e = 2,24082 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

Zona R-2: $e = 2,79 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE
PLANTAS**

La altura de la edificación no será superior a la cifra que resulte de la aplicación de la fórmula $5/4 (a + d)$, siendo:

a = ancho de la calle a la que dé frente la edificación.

d = separación de la edificación respecto a la alineación del vial considerado.

Las edificaciones cumplirán esta limitación de su altura, calculándola respecto de todas las calles a las que de frente la parcela sobre la que se asientan, excepción hecha de los pasos peatonales que no tendrán influencia en la limitación de la altura de la edificación de las parcelas que a ellos recaigan.

En cualquier caso, el número máximo de plantas se establece en 7 (siete), y la altura máxima en 22 m (veintidós), no estableciéndose altura mínima ni número mínimo de plantas.

OCUPACIÓN

Se establece un porcentaje de ocupación máxima del 60 %

PARCELA MÍNIMA

Se establece en 1.000 (mil) m².

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA

25 (veinticinco) ml.

SEPARACIONES

La separación mínima a los pasos peatonales y a la zona verde pública será de 5 m. La separación mínima a lindes vecinos será de $H/3$, siendo H la altura de la edificación y como mínimo 5 m.

La separación mínima entre bloques dentro de la misma parcela será de $2/3$ de la altura H del edificio mas alto (medida en la perpendicular de la línea de fechada), y como mínimo 10 m.

VUELO

El vuelo máximo sobre la alineación de calle será de 1,00 m.

APARCAMIENTOS

Se dispondrá de una reserva mínima de aparcamiento en el interior de las parcelas que coincidirá con la que resulte menor de la aplicación de los dos criterios siguientes: 1) una plaza por vivienda, 2) una plaza por cada 100 m² de edificación de uso residencial.

DOTACIÓN DEPORTIVA

USOS PERMESOS

Esportiu en tots els seus tipus

ALINEACIONS

Són les especificades en els plans corresponents.

EDIFICABILITAT

3 m³/m².

ALÇÀRIES MÀXIMA I MÍNIMA

No s'establixen

OCUPACIÓ

No s'establix limitació al percentatge d'ocupació de la parcel·la, excepte les exigències que provinguen de l'ordenança de separacions.

SEPARACIONS

La separació mínima a carrers exteriors i límits veïns serà de 5 m.

DOTACIÓ PREESCOLAR – GUARDERIA

USOS PERMESOS

Dotació preescolar-guarderia

ALINEACIONS

Són les especificades en els plans corresponents.

EDIFICABILITAT

5,00 m²/m².

ALÇÀRIES

L'alçària màxima s'establix en 9,00 m. No s'establix alçària mínima. El nombre màxim de plantes serà de 3.

OCUPACIÓ MÀXIMA

No s'establix percentatge màxim d'ocupació. Les limitacions seran les que provinguen de l'ordenança de separacions.

SEPARACIONS

La separació mínima a carrers exteriors i a límits veïns serà de 3,00 m.

APARCAMENTS

Es disposarà de la reserva d'aparcament necessària per a complir amb el que estableixen les ordenances generals per a cada ús

DOTACIÓ CIVICOSOCIAL

USOS PERMESOS

Equipament civicosocial.

ALINEACIONS

Són les especificades en els plans corresponents.

EDIFICABILITAT

2,32 m²/m².

ALÇÀRIES MÀXIMA I MÍNIMA

Alçària màxima 4 p. 12 m d'alçària. No s'establix alçària mínima.

OCUPACIÓ MÀXIMA

No s'establix limitació; les limitacions seran les que provinguen de l'ordenança de separacions.

SEPARACIONS

La separació mínima a carrers exteriors i límits veïns serà de 3 m.

USOS PERMITIDOS

Deportivo en todos sus tipos

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD

3 m³/m².

ALTURAS MÀXIMA Y MÍNIMA

No se establecen

OCUPACIÓN

No se establece limitación al porcentaje de ocupación de la parcela, salvo las exigencias que provengan de la ordenanza de separaciones.

SEPARACIONES

La separación mínima a calles exteriores y lindes vecinos será de 5 m.

DOTACIÓN PREESCOLAR – GUARDERIA

USOS PERMITIDOS

Dotación preescolar-guarderia

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD

5,00 m²/m².

ALTURAS

La altura máxima se establece en 9,00 m. No se establece altura mínima. El núm. máximo de plantas será de 3.

OCUPACIÓN MÀXIMA

No se establece porcentaje máximo de ocupación. Las limitaciones serán las que provengan de la ordenanza de separaciones.

SEPARACIONES

La separación mínima a calles exteriores y a lindes vecinos será de 3,00 m.

APARCAMIENTOS

Se dispondrá de la reserva de aparcamiento necesaria para cumplir lo establecido por las ordenanzas generales para cada uso

DOTACIÓN CIVICO SOCIAL

USOS PERMITIDOS

Equipamiento cívico social.

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD

2,32 m²/m².

ALTURAS MÀXIMA Y MÍNIMA

Altura máxima 4 p. 12 m de altura. Altura mínima no se establece

OCUPACIÓN MÀXIMA

No se establece limitación; las limitaciones serán las que provengan de la ordenanza de separaciones.

SEPARACIONES

La separación mínima a calles exteriores y lindes vecinos será de 3 m.

Article 50. Ordenança particular PRA

• Àmbit d'aplicació



També denominat P.P. POLÍGON RAFALAFENA (Z8-PRA)

ORDENANCES DE ZONA

1. EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA O EN FILA

1.1.. Definició. Correspon als sectors de vivenda unifamiliar aïllada o en fila amb espais verds privats.

1.2. Condicions d'ús.

1.2.1. Usos previstos. Serà el previst en les cèdules urbanístiques i a falta d'això s'autoritzaran les vivendes unifamiliars aïllades, apareiades o en fila. Garatges-aparcaments amb capacitat per a un cotxe per vivenda i espai lliure per a un altre.

1.2.2. Ús obligat. L'ús d'espai lliure de la zona verda privada corresponent a la proporció exigida en les cèdules urbanístiques és obligat i haurà de quedar inscrita esta obligació en el Registre de la Propietat com a càrrega de la parcel·la.

1.2.3. Usos prohibits. Queden prohibits els usos no mencionats.

1.3. Condicions de volum

1.3.1. Alineacions i rasants. Les alineacions i rasants són les definides en el pla.

1.3.2. Parcel·la mínima. Serà la prevista en el pla i a falta d'això s'aplicaran els criteris següents:

Per a edificació aïllada o apareiada .300 m².

Per a edificació en fila 200 m².

1.3.3. Ocupació del solar. El sòl ocupat per l'edificació no excedirà del 35 % de la superfície de la parcel·la, per a edificació aïllada o apareiada i del 50 % per a edificació en fila.

1.3.4. Reculades. Tota edificació haurà de quedar separada de qualsevol de les llindes de la parcel·la, tres metres com a mínim.

Les edificacions secundàries com a garatges o coberts, podran adossar-se a les llindes mitgeres, sempre que aboquen aigües a terreny propi, la seua alçària no excedisca de 3,50 metres i l'acabat de les seues fatxades siga semblant al de l'edificació principal.

Les edificacions apareiades o en fila quedaran adossades de manera que no queden parets mitgeres al descobert. Només s'autoritzaran quan se sol·liciten i construisquen simultàniament.

1.3.5. Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes permeses sobre el nivell del terreny serà de dos.

1.3.6. Ixents, entrants i vols. Hauran de quedar dins de les condicions fixades anteriorment.

Artículo 50. Ordenanza particular PRA

• Ámbito de aplicación



También denominado P.P. POLÍGONO RAFALAFENA (Z8-PRA)

ORDENANZAS DE ZONA

1. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA O EN FILA

1.1.. Definición. Corresponde a los sectores de vivienda unifamiliar aislada o en fila con espacios verdes privados.

1.2. Condiciones de uso.

1.2.1. Usos previstos. Será el previsto en las cédulas urbanísticas y en su defecto se autorizaran las viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en fila. Garajes-aparcamientos con capacidad para un coche por vivienda y espacio libre para otro.

1.2.2. Uso obligado. El uso de espacio libre de la zona verde privada correspondiente a la proporción exigida en las cédulas urbanísticas es obligado, debiendo quedar inscrita en el Registro de la Propiedad como carga de la parcela esta obligación.

1.2.3. Usos prohibidos. Quedan prohibidos los usos no mencionados.

1.3. Condiciones de volumen

1.3.1. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano.

1.3.2. Parcela mínima. Será la prevista en el plano y en su defecto se aplicarán los siguientes criterios:

Para edificación aislada o pareada 300 m².

Para edificación en fila 200 m².

1.3.3. Ocupación del solar. El suelo ocupado por la edificación no excederá del 35 % de la superficie de la parcela, para edificación aislada o pareada y del 50 % para edificación en fila.

1.3.4. Retranqueos. Toda edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela, tres metros como mínimo.

Las edificaciones secundarias como garajes o cobertizos, podrán adosarse a los linderos medianeros, siempre que viertan aguas a terreno propio, su altura no exceda de 3,50 metros y el acabado de sus fachadas sea similar al de la edificación principal.

Las edificaciones pareadas o en fila quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto. Solo se autorizarán cuando se soliciten y construyan simultáneamente.

1.3.5. Número de plantas. El número máximo de plantas permitidas sobre el nivel del terreno será de dos.

1.3.6. Salientes, entrantes y vuelos. Deberán quedar dentro de las condiciones fijadas anteriormente.

1.3.7. Tancament. L'alçària màxima del tancament en fàbrica serà de 0,50 metres i només es permetran sobre este vegetals, d'acord amb el que disposa l'apartat II.12 d'esta ordenança.

– EDIFICACIÓ EN BLOCS OBERTS

1. Definició. És la constituïda per blocs aïllats, sense patis interiors, situats entre espais lliures, arbratges o enjardinats.

2. Condicions d'ús.

2.1. Usos previstos. Es respectaran els previstos en les cèdules urbanístiques de les parcel·les objecte de remodelació i a falta d'això, es permetrà la vivenda en edificis col·lectius amb obligació de preveure garatge o aparcament per a un cotxe per cada dos vivendes.

2.2. Ús obligat. Garatge-aparcament en planta baixa, soterrani o semisoterrani en la proporció establida en el punt anterior.

2.3. Usos tolerats. Oficines de professions liberals annexes a la vivenda. Tallers domèstics d'explotació familiar que no ocasionen molèsties als veïns. Garatge i comerç en planta baixa en aquelles parcel·les en què ho permet la seua cèdula urbanística.

2.4. Usos prohibits. Els no inclosos en els punts anteriors.

3. Condicions de volum.

1. Alineacions i rasants. Les alineacions i rasants són les definides en el pla.

3.2. Ocupació del solar. El sòl ocupat per l'edificació no excedirà del fixat, per a la totalitat de les parcel·les objecte de remodelació, en les seues respectives cèdules urbanístiques i en cap cas serà superior al 35 % de la superfície del solar destinat a este ús.

3.3. Reculada. Seran aplicables les normes vigents generals.

3.4. Superfície total construïda. No podrà excedir la quantitat obtinguda per addició de l'assenyalada per a cada una de les parcel·les afectades per la remodelació en la seua cèdula urbanística.

En esta superfície es computarà tota l'edificació que es projecte, siga quin siga l'ús permès.

El semisoterrani no es comptabilitzarà quan la seua alçària sobre la rasant del terreny siga inferior a 1,50 metres i es destine a serveis comuns de les vivendes (garatges, calderes, calefacció, trasteros, etc.)

Quan per diferències de nivell, la planta de semisoterrani o soterrani tinguen possibilitats d'utilització i llums, es computarà la superfície que tinga possibilitats d'ús diferent de l'exclusiu de servei de les vivendes.

3.5. Separació de blocs

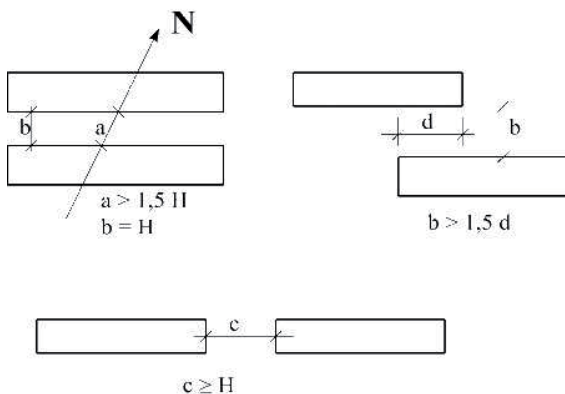
3.5.1. Blocs paral·lels. La separació a (mesurada segons l'orientació meridiana) serà com a mínim, igual a vegada i mitja l'alçària dels blocs.

La separació b (mesurada segons la direcció normal a les fatxadades), serà, com a mínim, igual a l'alçària H dels blocs i mai menor de 8 metres fins a tres plantes i de 12 metres de tres plantes d'ara en avant.

Quan es tracte de blocs de distinta alçària, per a determinar la seua separació, es prendrà l'alçària H del bloc situat mes al sud en cas d'orientacions no meridianes. Si els blocs d'alçària desigual estan orientats al N.S. es prendrà l'alçària mitjana.

Quan els blocs no es enfronten en tota la seua longitud, sinó parcialment, es rebaixarà l'exigència de separació b, podent esta ser igual o major que vegada i mitja la longitud d, de la projecció d'un bloc sobre l'alineació oposada i sempre igual o major de 6 metres fins a tres plantes i 2 metres més per cada planta que excedisca de tres.

La separació c, entre testeres de blocs situats en la mateixa alineació serà, com a mínim, igual a l'alçària H del bloc més baix. Si els blocs no estan en la mateixa alineació, sinó que conservant el paral·lelisme estan desplaçats, s'aplicarà el mateix criteri.



1.3.7. Cerramiento. La altura máxima del cerramiento en fabrica será de 0,50 metros permitiéndose sobre el mismo únicamente vegetales, de acuerdo con lo estipulado en el apartado II.12 de esta ordenanza.

– EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

1. Definición. Es la constituída por bloques aislados, sin patios interiores, situados entre espacios libres, arbolados o ajardinados.

2. Condiciones de uso.

2.1. Usos previstos. Se respetarán los previstos en las cédulas urbanísticas de las parcelas objeto de remodelación y en su defecto, se permitirá la vivienda en edificios colectivos con obligación de prever garaje o aparcamiento para un coche por cada dos viviendas.

2.2. Uso obligado. Garaje-aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano en la proporción establecida en el punto anterior.

2.3. Usos tolerados. Oficinas de profesiones liberales anejas a la vivienda. Talleres domésticos de explotación familiar, que no ocasionen molestias a los vecinos. Garaje y comercio en planta baja en aquellas parcelas en que lo permite su cédula urbanística.

2.4. Usos prohibidos. Los no incluidos en los puntos anteriores.

3. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano.

3.2. Ocupación del solar. El suelo ocupado por la edificación no excederá del fijado, para la totalidad de las parcelas objeto de remodelación, en sus respectivas cédulas urbanísticas y en ningún caso será superior al 35 % de la superficie del solar destinado a este uso.

3.3. Retranqueo. Serán de aplicación las normas vigentes generales.

3.4. Superficie total construida. No podrá exceder de la cantidad obtenida por adición de la señalada para cada una de las parcelas afectadas por la remodelación en su cédula urbanística.

En esta superficie se computará toda la edificación que se proyecte, sea cual fuere el uso permitido.

El semisótano no se contabilizará cuando su altura sobre la rasante del terreno, sea inferior a 1,50 metros y se destine a servicios comunes de las viviendas (garajes, calderas, calefacción, trasteros, etc.)

Quando por diferencias de nivel, la planta de semisótano o sótano tengan posibilidades de utilización y luces, se computará la superficie que tenga posibilidades de uso distinto al exclusivo de servicio de las viviendas.

3.5. Separación de bloques

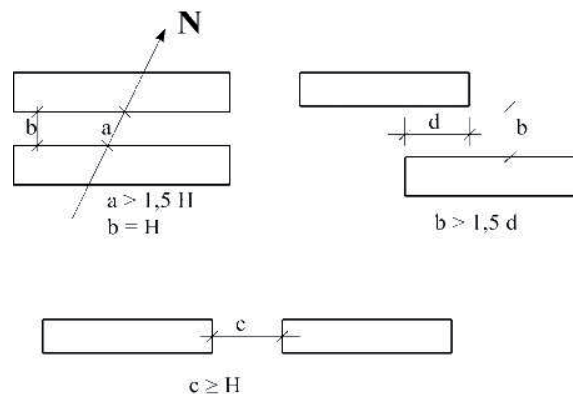
3.5.1. Bloques paralelos. La separación a, medida según la orientación meridiana, será como mínimo, igual a vez y media la altura de los bloques.

La separación b, medida según la dirección normal a las fachadas, será, como mínimo, igual a la altura H de los bloques y nunca menor de 8 metros hasta tres plantas y de 12 metros de tres plantas en adelante.

Quando se trate de bloques de distinta altura, para determinar su separación, se tomará la altura H del bloque situado mas al Sur en caso de orientaciones no meridianas. Si los bloques de altura desigual están orientados al N.S. se tomará la altura media.

Quando los bloques no es enfrenten en toda su longitud, sino parcialmente, se rebajará la exigencia de separación b, pudiendo esta ser igual o mayor que vez y media la longitud d, de la proyección de un bloque sobre la alineación opuesta y siempre igual o mayor de 6 metros hasta tres plantas y 2 metros más por cada planta que exceda de tres.

La separación c, entre testeros de bloques situados en la misma alineación será, como mínimo, igual a la altura H del bloque mas bajo. Si los bloques no están en la misma alineación, sino que conservando el paralelismo están desplazados, se aplicará el mismo criterio.



3.5.2. Blocs no paral·lels. Se li apliquen les prescripcions anteriors, mesurant-les de la manera següent:

Es delimitarà a partir del bloc situat més al sud la zona de prohibició d'edificar segons l'exigència del punt anterior. Si l'alineació del segon bloc talla esta línia de limitació, s'aplicarà a la zona de major proximitat el criteri dels «blocs parcialment oposats» amb la condició, a més, que les llums rectes de qualsevol buit siguen iguals o majors que l'alçada dels blocs.

3.5.3. Trobades de bloc. La trobada de bloc s'entén no necessària, però sí molt convenient per a crear composicions urbanes més substancials i amables de viure. Estes trobades es faran amb les següents condicions.

a) Es prohibix la creació d'angles còncaus menors de 90°C

b) En la trobada es resoldrà la coberta atenent tan sols als problemes funcionals, estètics i constructius, sent obligat per part dels propietaris d'ambdós blocs, en el cas que no foren d'una sola propietat, el fet d'acceptar les servituds de conservació de la coberta en les seues parts comunes.

3.6. Superfície lliure. La totalitat d'esta superfície haurà de quedar definida quant al seu ús i tractament, podent destinar-se a:

a) Zones enjardinades.

b) Zones arborades amb sòl de terra.

c) Zones amb paviment impermeable accessible a vehicles.

d) Zones amb paviment impermeable accessible a vianants.

f) Zones sense paviment dotades de drenatge.

g) Làmines d'aigua, escalinates, etc.

h) Altres tractaments.

3.7. Vivendes en agrupació puntual

Són les constituïdes per edificis exempts amb una sola escala. La seua major carestia exigix que se les manege amb cautela i es recomana que no s'introduïsquen en la composició sinó on estiguen legítimament justificats. Per justificació legítima s'entén:

a) Les condicions topogràfiques que facen difícil o costosa la construcció lineal.

b) La necessitat de donar variació i trencar la monotonia en polígons extensos.

c) El desig de no obstruir amb cortines d'edificacions contínues, les vistes interessants que es gaudisquen des del polígon.

3.8. Blocs en H.

Forma especial intermèdia entre el bloc amb pati interior tancat i el bloc de doble o triple crugia sense pati interior, és la doble alineació en què les escales servixen al mateix o a distint nivell a les vivendes situades en dos blocs paral·lels (bloc en H). Estes escales poden ser diàfanes i obertes, amb la qual cosa l'espai entre blocs guanya en possibilitats d'aireig.

Als patis interiors donaran sempre menys de la mitat de les habitacions habitables de les vivendes.

3.9. Consideracions generals

IV.3.9.1. En determinats casos la planta baixa podrà quedar oberta i només edificada en les caixes d'escala. Estes plantes sobre puntals seran d'obligat ús quan resulten convenientes per alguna de les següents raons o altres paregudes

a) Quan siga necessari augmentar l'espai d'estacionament de cotxes utilitzant les plantes baixes.

b) Quan, per tractar-se de climes extrems, siga necessari arbitrar zones de jocs infantils a cobert.

c) Quan es desitge incorporar al paisatge urbà els jardins interiors.

No es deixarà oberta la planta baixa en aquells blocs que defeguen els espais interiors dels vents desfavorables.

3.5.2. Bloques no paralelos. Le son de aplicación las prescripciones anteriores, midiéndolas del modo siguiente:

Se delimitará a partir del bloque situado más al sur la zona de prohibición de edificar según la exigencia del punto anterior. Si la alineación del segundo bloque corta esta línea de limitación, se aplicará a la zona de mayor proximidad el criterio de los «bloques parcialmente opuestos» con la condición, además, de que las luces rectas de cualquier hueco sean iguales o mayores que la altura de los bloques.

3.5.3. Encuentros de bloque. El encuentro de bloque es entiende, no necesario, pero si muy conveniente para crear composiciones urbanas más jugosas y amables de vivir. Estos encuentros se harán con las siguientes condiciones.

a) Se prohíbe la creación de ángulos cóncavos menores de 90°C

b) En el encuentro se resolverá la cubierta atendiendo tan solo a los problemas funcionales, estéticos y constructivos, siendo obligado por parte de los propietarios de ambos bloques, en caso de que no fueran de una sola propiedad, el aceptar las servidumbres de conservación de la cubierta en sus partes comunes.

3.6. Superficie libre. La totalidad de esta superficie deberá quedar definida en cuanto a su uso y tratamiento, pudiendo destinarse a:

a) Zonas ajardinadas.

b) Zonas arboladas con suelo de tierra.

c) Zonas con pavimento impermeable accesible a vehículos.

d) Zonas con pavimento impermeable accesible a peatones.

f) Zonas sin pavimento dotadas de drenaje.

g) Láminas de agua, escalinatas, etc.

h) Otros tratamientos.

3.7. Viviendas en agrupación puntual

Son las constituidas por edificios exentos con una sola escalera. Su mayor carestía, exige que se las maneje con cautela y se recomienda que no se introduzcan en la composición sino donde estén legítimamente justificados. Por justificación legítima se entiende:

a) Las condiciones topográficas que hagan difícil o costosa la construcción lineal.

b) La necesidad de dar variación y romper la monotonía en polígonos extensos.

c) El deseo de no obstruir con cortinas de edificaciones continuas, las vistas interesantes que se disfruten desde el polígono.

3.8. Bloques en H.

Forma especial intermedia entre el bloque con patio interior cerrado y el bloque de doble o triple crujía sin patio interior, es la doble alineación en la que las escaleras sirven al mismo o a distinto nivel a las viviendas situadas en dos bloques paralelos, (bloque en H). Estas escaleras pueden ser diáfanas y abiertas con lo que el espacio entre bloques gana en posibilidades de aireación.

A los patios interiores darán siempre menos de la mitad de las habitaciones vivideras de las viviendas.

3.9. Consideraciones generales

IV.3.9.1. En determinados casos la planta baja podrá quedar abierta y solo edificada en las cajas de escalera. Estas plantas sobre pilotes serán de obligado uso cuando resulten convenientes por alguna de las siguientes razones u otras parecidas

a) Cuando sea necesario aumentar el espacio de estacionamiento de coches utilizando las plantas bajas.

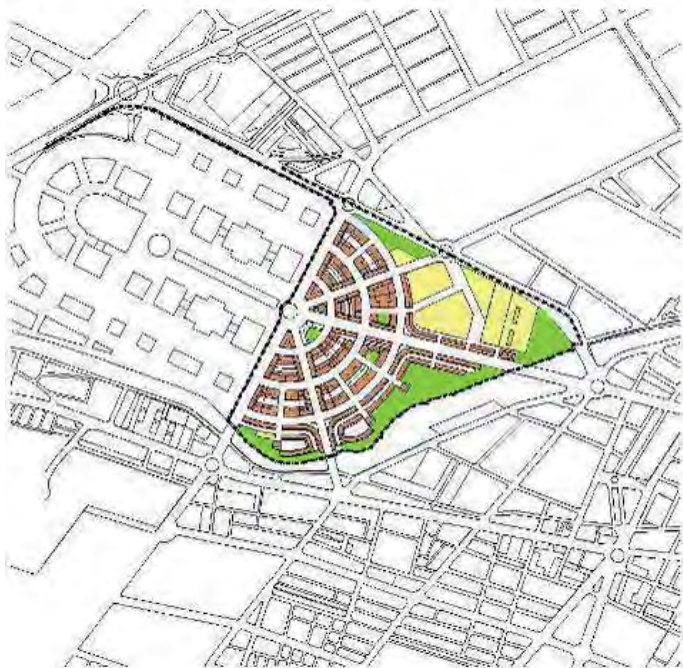
b) Cuando, por tratarse de climas extremos, sea preciso arbitrar zonas de juegos infantiles a cubierto.

c) Cuando se desee incorporar al paisaje urbano los jardines interiores.

No es dejará abierta la planta baja en aquellos bloques que defien dan los espacios interiores de los vientos desfavorables.

Article 51. ordenança particular PRS

• Àmbit d'aplicació



També denominat P.P. RIU SEC – SECTOR R-5 (Z8-PRS)

NORMES D'EDIFICACIÓ I USOS DEL SÒL

Mesurament d'alçàries.

1) Per al mesurament de les alçàries s'establixen dos tipus d'unitats: Per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les ordenances assenyalen ambdós tipus, hauran de respectar-se els dos.

2) Per a determinar l'alçària d'un edifici, es prendrà esta per la vertical que passa pel punt mitjà de la línia de fatxada, des de la rasant assenyalada per a l'aceratge fins al pla inferior del forjat de l'últim pis que existisca en primera crugia, excepte en els casos previstos en el número 5.

3) Sobre esta alçària només es permetrà la cornisa i la barana de terrat, sense que la suma d'alçària d'ambdós excedisca un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sobre el total de la fixada.

4) Si la coberta és inclinada, la cornisa podrà elevar-se cinquanta centímetres (0,50 m) sobre l'alçària definida en el punt dos i la coberta, a partir d'ella, no excedirà de 45 % de pendent. En cap cas el carener de la teulada s'elevàrà més de 3 metres sobre la línia d'alçària de l'edifici abans definida.

5) Si la rasant del carrer a què dóna la fatxada de l'edifici, originara en algun punt de la fatxada una diferència, de cota més de seixanta centímetres per damunt del que correspon al punt mitjà de fatxada, l'alçària de l'edifici es determinarà a partir del pla situat seixanta centímetres davall la rasant del punt més desfavorable, és a dir el punt la diferència de cota del qual per damunt de la del punt mitjà siga major.

6) Si en aplicar esta regla s'originen diferències d'esta de més de tres metres entre punts determinats de la fatxada, es dividirà esta en tantes parts com siga necessari per a no sobrepassar esta mesura.

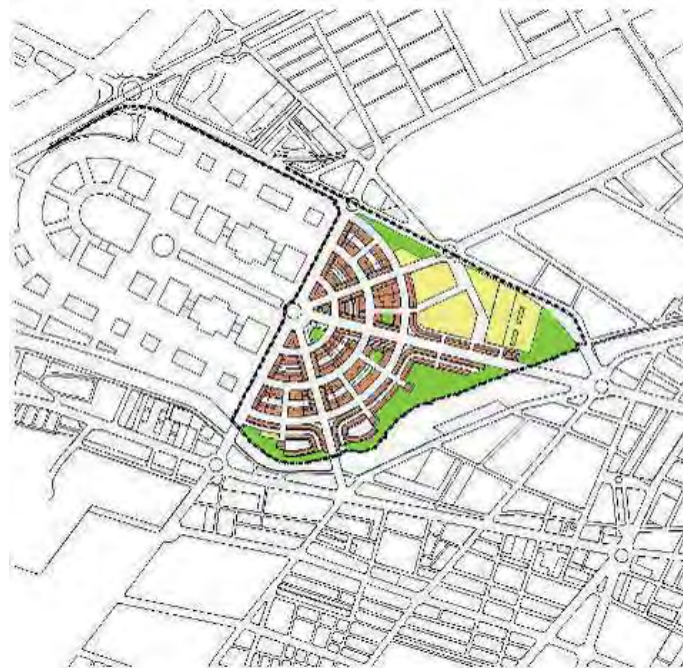
7) Construccions per damunt de l'alçària. Per damunt de l'alçària definida en el punt 2) es permet la construcció de caixes d'escaleres, ascensors, dipòsits, ximenes i semblants integrant-los dins de l'estructura estètica de l'edifici. En el cas de cobertes inclinades podrà destinar-se l'espai definit per elles per a trasters, serveis de l'edifici, zones comunes, peces de la vivenda inferior (dúplex), etc.

En les zones residencials per damunt de l'alçària màxima autoritzada es permeten torrasses quan s'assenyale expressament en el pla d'ordenació i en les fitxes d'ordenació de les illes residencials.

La longitud màxima del pla de fatxada de l'edifici ocupada per la torrassa no superarà els deu (10) metres. Quan es tracte de torrasses de cantó, la longitud màxima de la línia de fatxada de la torrassa coincident amb la fatxada de l'edifici serà de vint (20) metres, considerant que en el cantó la fatxada de l'edifici té una directriu no recta.

Artículo 51. Ordenanza particular PRS

• Ámbito de aplicación



También denominado P.P. RIU SEC – SECTOR R-5 (Z8-PRS)

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Medición de alturas.

1) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: Por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

2) Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado del último piso que exista en primera crujía, excepto en los casos previstos en el número 5.

3) Sobre esta altura solo, se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el total de la fijada.

4) Si la cubierta es inclinada la cornisa podrá elevarse cincuenta centímetros (0,50 m) sobre la altura definida en el punto dos y la cubierta, a partir de ella, no excederá de 45 % de pendiente. En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de 3 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida.

5) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia, de cota más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

6) Si al aplicar esta regla se originan diferencias de esta de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá esta en tantas partes como sea preciso para no sobrepassar dicha medida.

7) Construcciones por encima de la altura. Por encima de la altura definida en el punto 2) se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándoles dentro de la estructura estètica del edificio. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, piezas de la vivienda inferior (dúplex), etc.

En las zonas residenciales por encima de la altura máxima autorizada se permiten torreones cuando se señale expresamente en el plano de ordenación y en las fichas de ordenación de las manzanas residenciales.

La longitud máxima del plano de fachada del edificio ocupada por el torreón no superará los diez (10) metros. Cuando se trate de torreones de esquina la longitud máxima de la línea de fachada del torreón coincidente con la fachada del edificio será de veinte (20) metros, considerando que en la esquina la fachada del edificio tiene una directriz no recta.

Les torrasses podran volar sobre el pla de fatxada de l'edifici, en tota la seua longitud i amb un vol màxim d'un (1) metre.

QUADRE D'EDIFICABILITATS I ALÇÀRIES

S'aplicarà la taula següent:

EDIFICABILITATS I ALÇÀRIES ORDENANÇA PRS					
<i>Illa</i>	<i>Sup (m²)</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Alçària</i>	<i>Residencial mínima</i>	<i>Altres usos compatibles</i>
R-1	1539,10	5711	IX		5711
R-2	2110,40	11234	IX	7863,80	3370,20
R-3	1201,42	6297	IX	4407,90	1889,10
R-4	1539,10	5711	IX	3997,70	1713,30
R-5 (A)	3134,38	9864	VI / IV+a	6904,80	2959,20
R-5 (B)	4276,00	13587	VI / IV+a	9510,90	4076,10
R-6	4619,96	11474	VI / IV+a	8031,80	3442,20
R-7 (A)	3286,92	13496	VI / IV+a	9447,20	4048,80
R-7 (B)	4171,13	10672	IV-a	7470,40	3201,60
R-8 (A)	2794,12	8226	VI / IV+a	5758,20	2467,80
R-8 (B)	3213,72	9915	VI / IV+a	6940,50	2974,50
R-9 (A)	4171,86	13536	VI / IV+a	9475,20	4060,80
R-9 (B)	3238,54	9912	VI / IV+a	6938,40	2973,60
R-10 (A)	3358,10	6668	IV+a	4667,60	2000,40
R-10 (B)	2603,25	8847	VI / IV+a	6192,90	2654,10
R-11 (A)	2654,27	8895	VI / IV+a	6226,50	2668,50
R-11 (B)	3358,10	6620	IV+a	4634,00	1986,00
R-12 (A)	3006,18	6668	IV+a	4667,60	2000,40
R-12 (B)	3006,19	8847	VI / IV+a	6192,90	2654,10
R-13	2851,35	6471	IV+a	4529,70	1941,30
R-14	3396,11	7823	IV+a	5476,10	2346,90
R-15 (A)	1401,80	5586	VI	3910,20	1675,80
R-15 (B)	3117,56	9727	IV+a	6808,90	2918,10
R-16	2562,42	9055	VI / IV+a	6338,50	2716,50
R-17 (A)	3053,76	8638	VI / IV+a		
R-17 (B)	2958,61	6509	IV+a		
R-18 (A)	3373,75	7573	IV+a	5301,10	2271,90
R-18 (B)	2657,85	7574	VI / IV+a	5301,80	2272,20
R-19 (A)	2606,83	7574	VI / IV+a	5301,80	2272,20
R-19 (B)	3354,57	7573	IV+a	5301,10	2271,90
R-20	1605,90	7706	VI	5394,20	2311,80
R-21	576,00	2003	VI	1402,10	600,90
R-22	5629,78	11256	V	7879,20	3376,80
R-23	3061,06	12210	VI	8547,00	3663,00
R-24	3060,94	12210	VI	8547,00	3663,00
R-25	6017,04	11256	V	7879,20	3376,80
R-26	576,00	2003	VI	1402,10	600,90
R-27	1972,40	6206	V	4344,20	1861,80
R-28	1687,65	7880	VI	5516,00	2344,00
R-29	720,00	2003	VI	1402,10	600,90
R-30	2172,96	7016	V	4911,20	2104,80
R-31	3083,63	12616	VI	8831,20	3784,80
R-32	1530,00	5752	V	4026,40	1725,60
R-33	2112,80	10241	VI	7168,70	3072,30
R-34	1073,25	4771	XV	3339,70	1431,30
R-35	1480,00	5560	VI	3892,00	1668,00
R-36	1480,00	5564	VI	3894,80	1669,20
R-37	3049,51	10188	VI	7131,60	3056,40
R-38	2063,73	7664	VI	5634,80	2299,20

Amb caràcter general en les zones residencials per damunt de l'alçària màxima autoritzada es permeten reculades complint les condicions assenyalades a continuació per als àtics obligatoris.

Àtics:

Los torreones podrán volar sobre el plano de fachada del edificio, en toda su longitud y con un vuelo máximo de (1) metro.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y ALTURAS

Se aplicará la siguiente tabla:

EDIFICABILIDADES Y ALTURAS ORDENANZA PRS					
<i>Manzana</i>	<i>Sup (m²)</i>	<i>Edificabilidad</i>	<i>Altura</i>	<i>Residencial mínima</i>	<i>Otros usos compatibles</i>
R-1	1539,10	5711	IX		5711
R-2	2110,40	11234	IX	7863,80	3370,20
R-3	1201,42	6297	IX	4407,90	1889,10
R-4	1539,10	5711	IX	3997,70	1713,30
R-5 (A)	3134,38	9864	VI / IV+a	6904,80	2959,20
R-5 (B)	4276,00	13587	VI / IV+a	9510,90	4076,10
R-6	4619,96	11474	VI / IV+a	8031,80	3442,20
R-7 (A)	3286,92	13496	VI / IV+a	9447,20	4048,80
R-7 (B)	4171,13	10672	IV-a	7470,40	3201,60
R-8 (A)	2794,12	8226	VI / IV+a	5758,20	2467,80
R-8 (B)	3213,72	9915	VI / IV+a	6940,50	2974,50
R-9 (A)	4171,86	13536	VI / IV+a	9475,20	4060,80
R-9 (B)	3238,54	9912	VI / IV+a	6938,40	2973,60
R-10 (A)	3358,10	6668	IV+a	4667,60	2000,40
R-10 (B)	2603,25	8847	VI / IV+a	6192,90	2654,10
R-11 (A)	2654,27	8895	VI / IV+a	6226,50	2668,50
R-11 (B)	3358,10	6620	IV+a	4634,00	1986,00
R-12 (A)	3006,18	6668	IV+a	4667,60	2000,40
R-12 (B)	3006,19	8847	VI / IV+a	6192,90	2654,10
R-13	2851,35	6471	IV+a	4529,70	1941,30
R-14	3396,11	7823	IV+a	5476,10	2346,90
R-15 (A)	1401,80	5586	VI	3910,20	1675,80
R-15 (B)	3117,56	9727	IV+a	6808,90	2918,10
R-16	2562,42	9055	VI / IV+a	6338,50	2716,50
R-17 (A)	3053,76	8638	VI / IV+a		
R-17 (B)	2958,61	6509	IV+a		
R-18 (A)	3373,75	7573	IV+a	5301,10	2271,90
R-18 (B)	2657,85	7574	VI / IV+a	5301,80	2272,20
R-19 (A)	2606,83	7574	VI / IV+a	5301,80	2272,20
R-19 (B)	3354,57	7573	IV+a	5301,10	2271,90
R-20	1605,90	7706	VI	5394,20	2311,80
R-21	576,00	2003	VI	1402,10	600,90
R-22	5629,78	11256	V	7879,20	3376,80
R-23	3061,06	12210	VI	8547,00	3663,00
R-24	3060,94	12210	VI	8547,00	3663,00
R-25	6017,04	11256	V	7879,20	3376,80
R-26	576,00	2003	VI	1402,10	600,90
R-27	1972,40	6206	V	4344,20	1861,80
R-28	1687,65	7880	VI	5516,00	2344,00
R-29	720,00	2003	VI	1402,10	600,90
R-30	2172,96	7016	V	4911,20	2104,80
R-31	3083,63	12616	VI	8831,20	3784,80
R-32	1530,00	5752	V	4026,40	1725,60
R-33	2112,80	10241	VI	7168,70	3072,30
R-34	1073,25	4771	XV	3339,70	1431,30
R-35	1480,00	5560	VI	3892,00	1668,00
R-36	1480,00	5564	VI	3894,80	1669,20
R-37	3049,51	10188	VI	7131,60	3056,40
R-38	2063,73	7664	VI	5634,80	2299,20

Con carácter general en las zonas residenciales por encima de la altura máxima autorizada se permiten retranqueados cumpliendo las condiciones señaladas a continuación para los áticos obligatorios.

Áticos:

Quan s'assenyale expressament en el Pla de les illes residencials, es construiran amb caràcter obligatori àtics reculats complint les condicions assenyalades a continuació :

1) La fatxada haurà de tractar-se amb la mateixa qualitat que la resta de l'edifici. Haurà d'estar reculada de la fatxada que dona a carrers o espais públics, una distància igual a l'alçària. La seua alçària es regirà per la mateixa norma que la resta dels pisos.

2) Queden prohibits per damunt de l'àtic, qualsevol classe de construccions com a castelletes, cambres roberes, i d'altres de similars que hi hauran de quedar englobats. S'autoritzaran xemeneres, antenes, depòsits i accessos (ascensors i escales).

Tant l'àtic com la seua coberta i cornisa hauran de quedar completament situats davall un pla inclinat a 45° que partisca de l'aresta superior d'intersecció de la fatxada amb el sostre, de l'última planta normal. Queda prohibides qualsevol classe de construccions en la terrassa de l'àtic o adossades a la seua fatxada.

El pendent de la coberta de l'àtic serà com a màxim de 45 %.

Per a resguardar-se del sol es permetran només tendals de lona, tela i un altre material flexible que pugua arplegar-se. Lliscarà per mitjà de fleixos metàl·lics lleugers, paral·lelograms retràctils en fatxades o altres mitjans semblants, i no s'autoritzaran construccions metàl·lics o d'un altre tipus fixes en baranes, cornises o terrasses.

A més haurà de complir-se perquè siga autoritzada la seua instal·lació allò que s'ha preceptuat en l'article 70.

Alçària en pati d'illa i de parcel·la.

El mesurament de l'alçària en les fatxades dels edificis que donen davant de l'espai lliure interior de les illes es mesurarà de la mateixa manera que s'ha establert per a les fatxades exteriors.

L'alçària en els patis de parcel·la, considerant com a tals els patis interiors de llums dels edificis, es mesurarà des del nivell del sòl de les habitacions que ventilen a este, fins a la línia de coronació superior de fàbrica.

Mesurament de l'edificabilitat.

En les zones dotacionals s'establirà l'edificabilitat sobre parcel·la edificable expressada en metres quadrats edificables per metres quadrats de superfície de parcel·la (m^2/m^2).

En les illes residencials s'establirà l'edificabilitat total en metres quadrats edificables corresponents a cada illa i parcel·la, assenyalant-se, a més, edificabilitats mínimes per usos.

En el mesurament de l'edificabilitat s'inclouen els cossos volats, el 100 % de la superfície de les terrasses cobertes, els àtics i les torrasses autoritzades per damunt de l'alçària màxima.

Pel que fa a l'edificabilitat no seran computables els porxos i les parts diàfanies de les edificacions en planta baixa, els passatges coberts d'ús públic sense tancament i les construccions permeses per damunt de l'alçària, exceptuant-se les torrasses i els àtics.

Ubicació del Volum Edificable.

1. En cada illa es construiran els edificis indicats en les fitxes de gestió amb l'edificabilitat màxima i les alçàries fixades en estes per a cada illa o parcel·la, segons s'hi indique.

2. Els edificis no podran sobrepassar les alineacions de volum determinades en les fitxes de gestió i quedaran englobats en l'interior d'estes, podent recular-se respecte d'elles, excepte en un cinquanta per cent de la longitud de la seua fatxada que dona a vials, que haurà de coincidir amb les alineacions exteriors (també de volum) assenyalades en les fitxes, amb les excepcions següents:

1a. En el cas d'edificis que donen a 2 vials paral·lels, es complirà esta limitació exclusivament respecte del viari de major amplària.

2a. En el cas d'edificis que donen a viari i zones verdes, es complirà el límit abans indicat exclusivament respecte de l'alineació exterior i de volum que dona a viari.

3a. En el cas d'edificis singulars que se situaran en les illes de capçalera (núm. 1, 2, 3 i 4) i illa d'accés (núm. 34), es complirà la limitació de reculada sobre l'alineació exterior i de volum, exclusivament respecte del viari de major amplària.

Ixents i vols.

Els cossos volats, tant tancats com oberts, hauran de distar de la rasant de la vorera, en tots els seus punts, una alçària mínima de 3,50 metres. Els vols màxims autoritzats seran d'1,00 metre amb relació al pla de fatxada de l'edificació.

Quando se señale expresamente en el plano de las manzanas residenciales se construirán con carácter obligatorio áticos retranqueados cumpliendo las condiciones señaladas a continuación :

1) La fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio. Deberá estar retranqueado de la fachada recayente a calles o espacios públicos, una distancia igual a la altura. Su altura se regirá por la misma norma que el resto de los pisos.

2) quedan prohibidos por encima del ático, toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos, y otros similares que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

Tanto el ático como su cubierta y cornisa deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo, de la última planta normal. Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo.

La pendiente de la cubierta del ático será como máximo de 45 %.

Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante flejes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachadas u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

Además deberá cumplirse para que sea autorizada su instalación lo preceptuado en el artículo 70.

Altura en patio de manzana y de parcela.

La medición de la altura en las fachadas de los edificios que dan frente al espacio libre interior de las manzanas se medirá en la misma forma que se ha establecido para las fachadas exteriores.

La altura en los patios de parcela, considerando como tales los patios interiores, de luces de los edificios, se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de fábrica.

Medición de la edificabilidad.

En las zonas dotacionales se establece la edificabilidad sobre parcela edificable expresada en m^2 edificables por m^2 de superficie de parcela (m^2/m^2).

En las manzanas residenciales se establece la edificabilidad total en m^2 edificables correspondientes a cada manzana y parcela, señalándose, además, edificabilidades mínimas por usos.

En la medición de la edificabilidad se incluyen los cuerpos volados, el 100 % de la superficie de las terrazas cubiertas, los áticos y los torreones autorizados por encima de la altura máxima.

A efectos de edificabilidad no serán computables los soportales y las partes diáfanies de las edificaciones en planta baja, los pasajes cubiertos de uso público sin cerramiento y las construcciones permitidas por encima de la altura, exceptuándose los torreones y áticos.

Ubicación del Volumen Edificable.

1. En cada manzana se construirán los edificios indicados en las fichas de gestión con la edificabilidad máxima y las alturas fijadas en las mismas para cada manzana o parcela, según se indique en ellas.

2. Los edificios no podrán sobrepassar las alineaciones de volumen determinadas en las fichas de gestión, quedando englobados en el interior de las mismas y pudiendo retranquearse respecto de ellas, excepto en un cincuenta por cien de la longitud de su fachada recayente a viales, que habrá de coincidir con las alineaciones exteriores (también de volumen) señaladas en las fichas, con las siguientes excepciones:

1.ª. En el caso de edificios recayentes a 2 viales paralelos, se cumplirá esta limitación exclusivament respecte del viario de mayor anchura.

2.ª. En el caso de edificios recayentes a viario y zonas verdes, se cumplirá el límite antes indicado exclusivament respecte de la alineación exterior y de volumen recayente a viario.

3.ª. En el caso de edificios singulares a situar en las manzanas de cabecera (núm. 1, 2, 3 y 4) y manzana de acceso (núm. 34) se cumplirá la limitación de retranqueo sobre la alineación exterior y de volumen, exclusivament respecte del viario de mayor anchura.

Salientes y vuelos.

Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar de la rasante de la acera, en todos sus puntos, una altura mínima de 3,50 metros. Los vuelos máximos autorizados serán de 1,00 metro con relación al plano de fachada de la edificación.

Els cossos volats ocuparan, com a màxim, el 40 % de la longitud de fatxada de l'edifici, mesurada horitzontalment.

Els ixents, rètols, motius decoratius, anuncis o qualsevol element semblant que s'instal·le en la fatxada, hauran de situar-se a una alçària superior a 2,50 metres mesurats en la intersecció de la fatxada amb la vorera i no hauran d'excedir el vol màxim d'1,00 metre.

En els patis d'illa es permetran els mateixos vols que en les fatxades exteriors.

En els patis de parcel·la només es permetran vols oberts d'un màxim d'1,00 metre i mai superior a 1/2010 de l'amplària del pati en la direcció en què es mesura el vol.

A l'efecte del que s'ha assenyalat en este epígraf, s'entén per vol tancat aquell els paraments lateral o frontal del qual superen l'alçària d'1,00 metre.

Els muntants de portades i buits podran sobreixir de l'alineació oficial, sense excedir deu (10) centímetres.

Queda prohibit que les portes de planta baixa obrin cap al carrer. Quan per normes de rang superior a esta ordenança siga obligatori que no obrin cap a dins, hauran de quedar reposades en la fatxada.

Les reixes en planta baixa tindran un vol sobre la vorera que no excedirà de 20 centímetres.

Les vitrines, aparadors, sòcols i la resta d'elements ornamentals no sobrepassaran la línia de fatxada.

Porxos.

Es permetran porxos en trams complets de carrer amb una alçària lliure mínima de 3,50 metres en tots els punts.

L'ample mínim ha de ser de 3,5 metres, en els quals no s'admeten elements estructurals verticals.

Ha d'haver-hi continuïtat entre el paviment del porxo i la vorera, mantenint la mateixa rasant i sense més barreres que les imposades pels elements estructurals de l'edifici.

Passatges.

Es permetran passatges coberts en planta baixa l'ample dels quals serà com a mínim 1/2 del fons ocupat per l'edificació en planta. Quan el passatge coincidisca amb un pati interior de parcel·la l'ample mínim serà la meitat de la longitud resultant de restar al fons ocupat per l'edificació el que ocupa el pati.

Quan en els passatges es permeta l'accés en rampa a vehicles, la zona de vianants tindrà en total un ample mínim de 4,50 metres.

Quan en el pla d'ordenació s'assenyalen passatges, estos seran obligatoris, el seu ample es determinarà d'acord amb els paràgrafs anteriors i l'alçària del passatge serà com a mínim igual a l'alçària de la planta baixa en aquell punt on es trobe el passatge.

Espais lliures privats.

Els espais lliures privats constituïxen la part de parcel·la edificable no ocupada per l'edificació en altura.

En el pla d'ordenació s'assenyalen els espais lliures privats d'ús públic de caràcter obligatori. Estos espais constituïxen àrees de vianants en què no es permet el tancament o tanca.

Els espais lliures privats corresponents als patis d'illa poden tancar-se a la via pública, permetent-se l'ús privat de caràcter comunitari per al conjunt de l'illa, quedant prohibida la seua divisió interior per mitjà de tancaments o tanques.

En el projecte d'edificació es justificarà el seu acabat, ordenació, mobiliari i zones enjardinades, les quals suposaran un mínim del 20 % de la seua superfície.

En la zona de trobada de l'espai lliure privat amb l'alineació oficial es permet ampliar la zona de pas reculant l'edificació un màxim de 3 metres.

Patis de parcel·la.

S'entén per patis de parcel·la els interiors de l'edifici. Estos patis han d'ajustar-se a les condicions assenyalades per l'article 60 de les ordenances del Pla General.

CONDICIONS GENERALS D'ÚS

Es permeten els usos assistencial-benèfic, esportiu, hotelier, religiós, sales de reunió, sanitari, sociocultural i vivenda.

La resta d'usos permesos s'autoritzen en els tipus i categories que a continuació s'enumeren.

Magatzems:

Tipus A, B i C

Comercial:

Tipus A, B, C i E2

Los cuerpos volados, ocuparán como máximo el 40 % de la longitud de fachada del edificio, medida horizontalmente.

Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2,50 metros medidos en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo de 1,00 metro.

En los patios de manzana se permitirán los mismos vuelos que en las fachadas exteriores.

En los patios de parcela solo se permitirán vuelos abiertos de un máximo de 1,00 metro y nunca superior a 1/2010 de la anchura del patio en la dirección en que se mide el vuelo.

A los efectos de lo señalado en el presente epígrafe se entiende por vuelo cerrado aquel cuyos paramentos lateral o frontal superan la altura de 1,00 metro.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial, sin exceder de diez (10) centímetros.

Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja tendrán un vuelo sobre la acera que no excederá de 20 centímetros.

Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepassarán la línea de fachada.

Soportales.

Se permitirán soportales en tramos completos de calle con una altura libre mínima de 3,50 metros en todos los puntos.

El ancho mínimo ha de ser de 3,5 metros en los que no se admiten elementos estructurales verticales.

Debe haber continuidad entre el pavimento del soportal y la acera, manteniendo la misma rasante y sin más barreras que las impuestas por los elementos estructurales del edificio.

Pasajes.

Se permitirán pasajes cubiertos en planta baja cuyo ancho será como mínimo 1/2 del fondo ocupado por la edificación en planta. Cuando el pasaje coincida con un patio interior de parcela el ancho mínimo será la mitad de la longitud resultante de restar al fondo ocupado por la edificación lo ocupado por el patio.

Quando en los pasajes se permita el acceso en rampa a vehículos, la zona peatonal tendrá en total un ancho mínimo de 4,50 metros.

Quando en el plano de ordenación se señalen pasajes, estos serán obligatorios, su ancho se determinará conforme a los párrafos anteriores y la altura del pasaje será como mínimo igual a la altura de la planta baja en aquel punto donde se halle el pasaje.

Espacios libres privados.

Los espacios libres privados constituyen la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación en altura.

En el plano de ordenación se señalan los espacios libres privados de uso público de carácter obligatorio. Dichos espacios constituyen áreas peatonales en las que no se permite el cerramiento o vallado.

Los espacios libres privados correspondientes a los patios de manzana pueden cerrarse a la vía pública, permitiéndose el uso privado de carácter comunitario para el conjunto de la manzana, quedando prohibida su división interior mediante cerramientos o vallas.

En el proyecto de edificación se justificará su acabado, ordenación, mobiliario y zonas ajardinadas, las cuales supondrán un mínimo del 20 % de su superficie.

En la zona de encuentro del espacio libre privado con la alineación oficial se permite ampliar la: zona de paso retranqueando la edificación un máximo de 3 metros.

Patios de parcela.

Se entiende por patios de parcela los interiores del edificio. Dichos patios deben ajustarse a las condiciones señaladas por el artículo 60 de las ordenanzas del Plan General.

CONDICIONES GENERALES DE USO

Se permiten los usos asistencial-benéfico, deportivo, hotelero, religioso, salas de reunión, sanitario, socio-cultural y vivienda.

Los restantes usos permitidos se autorizan en los tipos y categorías que a continuación se enumeran.

Almacenes:

Tipos A, B y C

Comercial:

Tipos A, B, C y E2

Només s'admet l'ús comercial en planta baixa i primera.

Docent:

Categorías A, B, C, D, E i F.

Espectacles i recreatiu:

Tipus 1r, 2n, 3r i 6t.

Estació de servei:

Permés en via d'amplària superior a 21 m.

Oci i recreació:

Grup A

Garatge-aparcament:

Categorías 2n, 3r, 4t i 5t.

Indústria:

Tipus A

Oficina:

En totes les seues categories.

No s'admet en soterrani o semisoterrani.

Serveis administratius:

Tipus A i B

CONDICIONS PARTICULARS DE LES ZONES ESPACIS LLIURES D'ÚS I DOMINI PÚBLIC

Esta ordenança regula les zones incloses en el Pla de zonificació com a espais lliures d'ús i domini públic.

- Edificabilitat: en els espais lliures públics l'extensió dels quals supere una (1) hectàrea s'admet una edificabilitat màxima de 0,01 m²/m² per als usos permesos per esta ordenança. En la resta d'espais lliures no es permet cap edificabilitat.

- Tancaments: en les zones lliures públiques situades en les illes residencials no es permeten tancaments de cap tipus.

En les restants zones s'autoritzen tancaments per a les instal·lacions permeses amb una alçària màxima de 0,50 m si es tracta d'elements opacs, podent sobrepassar-se eixa alçària amb tanques vegetals o proteccions diàfanos estèticament acords amb el seu entorn amb una alçària màxima total de 2,10 m. Queda prohibida la utilització d'elements agressius com ara vidres, fils d'aram de pues, etc.

- Condicions d'ús: s'establixen les mateixes condicions que assenyalava el pla general en l'ordenança que regula les zones verdes públiques Z-V i les limitacions del present pla parcial contingudes en les condicions generals d'ús.

- Tractament dels espais lliures: els espais lliures l'extensió dels quals supere una (1) hectàrea haurà d'arborar-se amb una densitat mínima de 100 arbres/Ha.

ESPORTIU

Esta ordenança regula les zones incloses en el pla de zonificació com a esportiu, l'ús exclusiu del qual és esportiu públic.

- Condicions de volum: seran les previstes per l'ordenança Z-RD del Pla General.

- Condicions d'ús: s'establixen les mateixes condicions que assenyalava el pla general en l'ordenança que regula les instal·lacions i zones declarades amb ús exclusiu esportiu Z-RD-DE i les limitacions del present pla parcial contingudes en les condicions generals d'ús.

DOCENT

Esta ordenança regula les zones incloses en el pla de zonificació com a docent.

- Condicions de volum: en el cas de mantindre's les edificacions existents, les condicions de volum són les corresponents a estos edificis, permetent-s'hi obres de demolició, reestructuració, reforma i manteniment.

SERVEIS

Esta ordenança regula les zones incloses en el Pla de Zonificació com a Serveis.

- Edificabilitat: 500 m² construïts no computables a l'efecte de l'aprofitament del pla parcial.

- Alçària: es permet una alçària màxima de 2 plantes.

- Condicions d'ús: es permet l'ús de servei públic

VIARI

Esta ordenança regula les zones incloses en el Pla com a Viari.

La xarxa viària d'este pla parcial haurà d'ajustar-se a les condicions contingudes en el pla de xarxa viària, pla de seccions longitudinals i pla d'alineacions i rasants. Estes condicions seran desenvolupades pel preceptiu projecte d'urbanització.

Sólo se admite el uso comercial en planta baja y primera.

Docente:

Categorías A, B, C, D, E y F.

Espectáculos y recreativo:

Tipos. 1.º, 2.º, 3.º y 6.º.

Estación de servicio:

Permitido en vías de anchura superior a 21 m.

Ocio y recreo:

Grupo A

Garaje-aparcamiento:

Categorías 2.º, 3.º, 4.º y 5.º.

Industria:

Tipo A

Oficina:

En todas sus categorías.

No se admite en sótano o semisótano.

Servicios administrativos:

Tipos A y B

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Esta ordenanza regula las zonas incluidas en el plano de zonificación como espacios libres de uso y dominio público.

- Edificabilidad: en los espacios libres públicos cuya extensión supere una (1) hectárea se admite una edificabilidad máxima de 0,01 m²/m² para los usos permitidos por la presente ordenanza. En los restantes espacios libres no se permite edificabilidad alguna.

- Cerramientos: en las zonas libres públicas situadas en las manzanas residenciales no se permiten cerramientos de ningún tipo.

En las restantes zonas se autorizan cerramientos para las instalaciones permitidas con una altura máxima de 0,50 m si se trata de elementos opacos, pudiendo rebasarse esa altura con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente acordes con su entorno con una altura máxima total de 2,10 m. Queda prohibida la utilización de elementos agresivos tales como cristales, alambres de púas, etc.

- Condiciones de uso : se establecen las mismas condiciones que señala el plan general en la ordenanza que regula las zonas verdes públicas Z-V y las limitaciones del presente plan parcial contenidas en las condiciones generales de uso.

- Tratamiento de los espacios libres: los espacios libres cuya extensión supere una (1) hectárea deberá arbolarse con una densidad mínima de 100 árboles/Ha.

DEPORTIVO

Esta ordenanza regula las zonas incluidas en el plano de zonificación como deportivo, cuyo uso exclusivo es deportivo público.

- Condiciones de volumen: serán las previstas por la ordenanza Z-RD del Plan General.

- Condiciones de uso: se establecen las mismas condiciones que señala el plan general en la ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas con uso exclusivo deportivo Z-RD-DE y las limitaciones del presente plan parcial contenidas en las condiciones generales de uso.

DOCENTE

Esta ordenanza regula las zonas incluidas en el plano de zonificación como docente.

- Condiciones de volumen: en el caso de mantenerse las edificaciones existentes las condiciones de volumen son las correspondientes a dichos edificios permitiéndose en ellos obras de demolición, reestructuración, reforma y mantenimiento.

SERVICIOS

Esta ordenanza regula las zonas incluidas en el plano de zonificación como servicios.

- Edificabilidad: 500 m² construidos no computables a efectos del aprovechamiento del plan parcial.

- Altura: se permite una altura máxima de 2 plantas.

- Condiciones de uso : se permite el uso de servicio público

VIARIO

Esta ordenanza regula las zonas incluidas en el plano como viario.

La red viaria del presente plan parcial deberá ajustarse a las condiciones contenidas en el plano de red viaria, plano de secciones longitudinales y plano de alineaciones y rasantes. Dichas condiciones serán desarrolladas por el preceptivo proyecto de urbanización.

Es permet la instal·lació d'elements de mobiliari urbà, com ara bancs, fonts, etc, així com cabines telefòniques i quioscs per a venda de premsa o begudes amb una superfície màxima construïda de 12 m², alçària lliure màxima de 2,80 m i pendent màxima de coberta del 35 %.

Estos elements de mobiliari urbà se situaran de manera que no obstaculitzen el pas dels vianants, ni la circulació o l'aparcament de vehicles.

RESIDENCIAL

Esta ordenança regula les zones incloses en el pla de zonificació com a residencial.

Condicions de volum.

Edificabilitat: s'establix l'edificabilitat màxima de cada parcel·la expressada en metres quadrats edificats. Part d'esta edificabilitat pot destinar-se a qualsevol dels usos permesos, compatibles amb l'ús residencial, tenint com a límit una edificabilitat residencial mínima que ha de garantir-se.

S'establix, així mateix, l'edificabilitat mínima destinada a equipament social i a comercial de manera que es garantisca la reserva mínima per a serveis d'interés públic i social del pla parcial.

Alçària de l'edificació: Per a cada illa residencial s'establix en la proposta d'ordenació de volums l'alçària obligatòria i/o màxima de l'edificació expressades en nombre de plantes.

Quan s'autoritzen torrasses per damunt de l'alçària màxima, s'assenyala expressament en el pla d'ordenació.

Si no estan expressament autoritzades les torrasses, s'entén que estan prohibides.

Les alçàries màximes de cornisa expressades en metres lineals seran en funció del nombre de plantes següent:

- Semisoterrani : 1,00 m.
- Planta baixa : 4,50 m (sent 3,50 m l'alçària màxima de la planta baixa).

• Per cada planta edificada per damunt de la planta baixa 3,00 m més (la terrassa i l'àtic es consideren una planta més a estos efectes). És a dir, 7,50 m per a dos plantes, 10,50 m per a tres plantes, etc.

Condicions d'ús.

En les illes d'ús residencial es permeten els següents usos i categories, entenent-se prohibits els restants.

Es permeten en totes les categories assenyalades en les condicions generals d'ús de les presents ordenances els usos de magatzems, comercial, indústria, oficines, assistencial benèfic, hotelier, religiós, sociocultural i sanitari.

Es permeten a més l'Esportiu en planta baixa i primera en categories 1a i 2a; Docent en planta baixa i primera, en classe A, B, C, D i E; Espectacles-Recreatiu en les categories 1a, 2a i 3a, en planta baixa i primera; Serveis administratius en planta baixa i primera, en les classes A, B i C; garatge-aparcament en les categories 2a i 3a, i vivenda en les categories 2a i 3a i l'oci recreació grup A

• En el pla d'ordenació i en la fitxa d'ordenació de l'illa es proposen usos concrets per als serveis d'Interés Públic i Social.

• Els espais lliures privats es regulen per les condicions particulars dels espais lliures públics, permetent-se els tancaments amb les condicions d'aquells, en els qual no siguen d'ús públic. S'hi permetran els accessos en rampa a les zones d'aparcament.

• Nombre de vivendes: en la fitxa d'ordenació de l'illa s'assenyala el nombre màxim de vivendes.

• Places d'aparcament: el nombre de places d'aparcament corresponent a cada illa residencial es determina pel nombre mínim de places obligatòries corresponent a cada ús i pel nombre mínim de places assenyalat en la fitxa d'ordenació de l'illa. Ambdues determinacions són concurrents i tenen caràcter obligatori.

Els aparcaments subterranis podran ubicar-se dins de les zones grafiades en les fitxes com a ocupació màxima del subsòl.

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc, así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de premsa o bebidas con una superficie máxima construida de 12 m², altura libre máxima de 2,80 m y pendiente máxima de cubierta del 35 %.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones, ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

RESIDENCIAL

Esta ordenanza regula las zonas incluidas en el plano de zonificación como residencial.

Condiciones de volumen.

Edificabilidad: se establece la edificabilidad máxima de cada parcela expresada en m² edificados. Parte de esta edificabilidad puede destinarse a cualquiera de los usos permitidos, compatibles con el uso residencial, teniendo como límite una edificabilidad residencial mínima que debe garantizarse.

Se establece asimismo la edificabilidad mínima destinada a equipamiento social y a comercial de forma que se garantice la reserva mínima para servicios de interés público y social del plan parcial.

Altura de la edificación: Para cada manzana residencial se establece en la propuesta de ordenación de volúmenes la altura obligatoria y/o máxima de la edificación expresadas en número de plantas.

Cuando se autorizan torreones por encima de la altura máxima se señala expresamente en el plano de ordenación.

De no estar expresamente autorizados torreones se entiende que están prohibidos.

Las alturas máximas de cornisa expresada en metros lineales será en función del número de plantas el siguiente:

- Semisótano : 1,00 m.
- Planta baja : 4,50 m (siendo 3,50 m la altura máxima de la planta baja).

• Por cada planta edificada por encima de la planta baja 3,00 m más (el torreón y el ático se consideran una planta más a estos efectos). Es decir, 7,50 m para dos plantas, 10,50 m para tres plantas, etc.

Condiciones de uso.

En las manzanas de uso residencial se permiten los siguientes usos y categorías, entendiéndose prohibidos los restantes.

Se permiten en todas las categorías señaladas en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas los usos de almacenes, comercial, industria, oficinas, asistencial benéfico, hotelero, religioso, sociocultural y sanitario.

Se permiten además el Deportivo en planta baja y primera en categorías 1.^a y 2.^a; Docente en planta baja y primera, en clase A, B, C, D y E; Espectáculos-Recreativo en las categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, en planta baja y primera; Servicios administrativos en planta baja y primera, en las clases A, B y C; garaje-aparcamiento en las categorías 2.^a y 3.^a, y vivienda en las categorías 2.^a y 3.^a y el ocio recreo grupo A

• En el plano de ordenación y en la ficha de ordenación de la manzana se proponen usos concretos para los servicios de Interés Público y Social.

• Los espacios libres privados se regulan por las condiciones particulares de los espacios libres públicos, permitiéndose los cerramientos con las condiciones de aquellos, en los que no sean de uso público. En ellos se permitirán los accesos en rampa a las zonas de aparcamiento.

• Número de viviendas: en la ficha de ordenación de la manzana se señala el número máximo de viviendas.

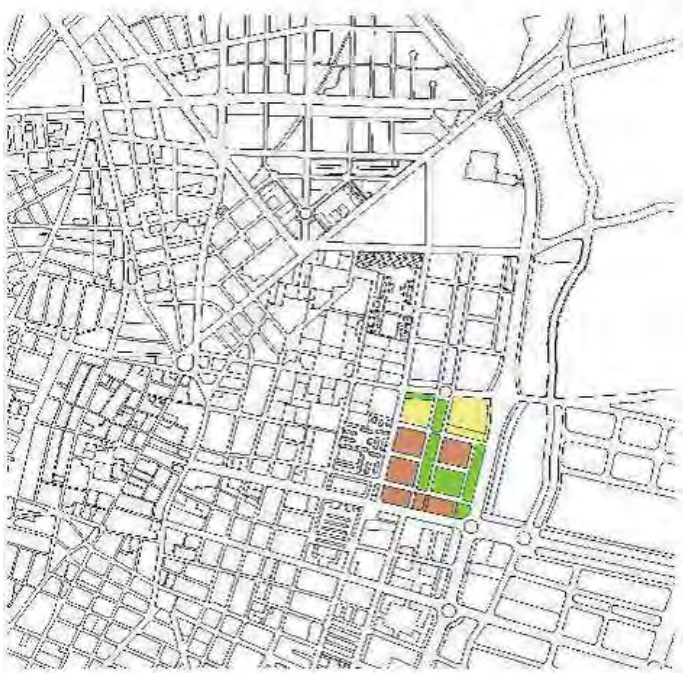
• Plazas de aparcamiento: el número de plazas de aparcamiento correspondiente a cada manzana residencial se determina por el número mínimo de plazas obligatorias correspondiente a cada uso y por el número mínimo de plazas señalado en la ficha de ordenación de la manzana. Ambas determinaciones son concurrentes y tienen carácter obligatorio.

Los aparcamientos subterráneos podrán ubicarse dentro de las zonas grafiadas en las fichas como ocupación máxima del subsuelo.

Article 52. Ordenança particular PGU

P.P. GUMBAU – (Z8-PGU)

• Àmbit d'aplicació



També denominat P.P. GUMBAU – (Z8-PGU)

Les zones amb el seu ús característic queden delimitades i definides en el corresponent pla de zonificació i són les següents:

ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC RESIDENCIAL

- ZONA RESIDENCIAL 1 R1
- ZONA RESIDENCIAL 2 R2
- ZONA RESIDENCIAL 3 R3

SISTEMES DE COMUNICACIONS

- SISTEMA GENERAL, VIALS S.G.V.
- SISTEMA LOCAL, VIALS SL.V.

SISTEMES D'ESPACIS LLIURES

- SISTEMA LOCAL, ZONA VERDA SL.Z.V.

PARCEL·LES D'EQUIPAMENT COMUNITARI

- PARC ESPORTIU D.E.P.
- CENTRES D'EGB EGB
- CENTRES PREESCOLAR PRE

CONDICIONS D'APROFITAMENT I FORMA APROFITAMENT COMPUTABLE SOBRE RASANT

– L'aprofitament edificatori sobre rasant ve establert en cada cas en la fitxa de característiques corresponent.

– Així mateix en els quadres es defineix la part d'este aprofitament que com a màxim es pot destinar a ús de vivenda i a altres usos. Pel que fa a este aprofitament, s'autoritza que l'ús característic indicat en la fitxa pugui ser substituït per un altre compatible.

APROFITAMENT EDIFICATORI DAVALL RASANT

– Els soterranis no computaran a l'efecte de volum ni ocupació de parcel·la.

ALINEACIONS

Les alineacions d'edificació que definixen la posició de les fatxades s'ajustaran al que estableixen les fitxes de característiques de cada illa.

Es distingixen dos tipus:

Alineacions obligatòries: la fatxada haurà de disposar-se obligatòriament en esta alineació, sense perjudi de les toleràncies de vols i reculades establides.

Alineacions màximes: definixen l'envolupant màxima de l'edificació.

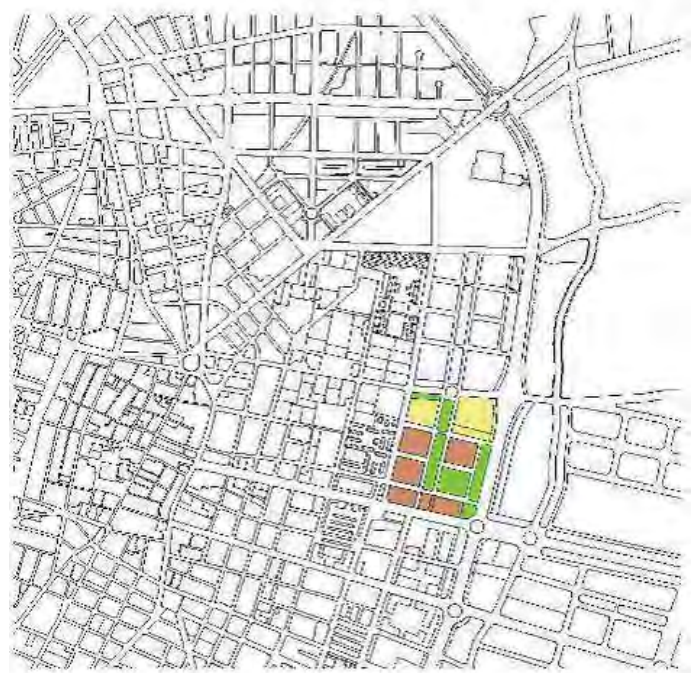
VOLS

S'autoritza un vol màxim d'1 metre sobre l'alineació exterior.

Artículo 52. Ordenanza particular PGU

P.P. GUMBAU – (Z8-PGU)

• Ámbito de aplicación



También denominado P.P. GUMBAU – (Z8-PGU)

Las zonas con su uso característico quedan delimitadas y definidas en el correspondiente plano de zonificación y son las siguientes:

ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

- ZONA RESIDENCIAL 1 R1
- ZONA RESIDENCIAL 2 R2
- ZONA RESIDENCIAL 3 R3

SISTEMAS DE COMUNICACIONES

- SISTEMA GENERAL, VIALES S.G.V.
- SISTEMA LOCAL, VIALES SL.V.

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

- SISTEMA LOCAL, ZONA VERDE SL.Z.V.

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- PARQUE DEPORTIVO D.E.P.
- CENTROS DE EGB EGB
- CENTROS PREESCOLAR PRE

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

– El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en la ficha de características correspondiente.

– Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a uso de vivienda y a otros usos. En lo que respecta a dichos aprovechamiento, se autoriza que el uso característico indicado en la ficha pueda ser sustituido por otro compatible.

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

– Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES

Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las fichas de características de cada manzana.

Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: la fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranques establecidas.

Alineaciones máximas: definen la envolvente máxima de la edificación.

VUELOS

Se autoriza un vuelo máximo de 1 metro sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓ DELS SOTERRANIS

Les construccions en soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la.

OCUPACIÓ DELS SEMISOTERRANIS

Les construccions en semisoterrani podran ocupar la mateixa superfície de parcel·la que la planta baixa de l'edifici que es construisca sobre esta.

TANCAMENT DE PARCEL·LES

Es realitzarà amb reixa o tancament diàfan, fins a 1.80 metres d'alçària màxima, sent de fàbrica massissa fins a 1 metre d'alçària.

ALTRES CONSTRUCCIONS EN LA PARCEL·LA

En la part de la parcel·la lliure no ocupada per l'edificació, no podrà edificar-se cap cos tancat, autoritzant-se únicament els elements complementaris de caràcter obert i lleuger, propi de les instal·lacions de recreació, escampament o esportiu com a tendals, pèrgoles, umbracles, etc.

Excepcionalment i sempre que forme conjunt harmònic amb la urbanització de la parcel·la, es permet el cobriment de la rampa d'entrada al garatge.

ACCESOS I SERVEIS

La parcel·la disposarà d'accés rodat, amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries. Així mateix, la parcel·la haurà de comptar amb els serveis urbanístics exigibles per la llei en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

EDIFICABILITAT MÀXIMA

L'edificabilitat màxima sobre la rasant d'una parcel·la és el resultat de multiplicar la seua superfície neta pel coeficient d'edificabilitat de la zona, donant com a resultat la superfície construïble.

PLANTES BAIXES

La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se en cap cas a menys de 3,50 m de rasant de la vorera, ni a més de 4,50 m en edificis d'ús característic residencial.

La planta baixa tindrà una alçària mínima lliure de 3 metres, i no es permetrà la construcció d'entresolats o entreplantes.

Les plantes baixes diàfanes i/o els porxos no comptabilitzaran a l'efecte de volum si estan obertes a la via i a l'ús públic.

EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES TANCADES

Únicament es permet tancar i cobrir la rampa d'accés al garatge en soterrani, no superant en cap punt els 2,20 m lliures. No computarà a l'efecte de volum ni d'ocupació de la parcel·la.

El cobriment serà de tipus enjardinat.

NORMES PARTICULARS DE CADA ZONA

Per a cada una de les zones establides en este projecte s'han confeccionat les normes urbanístiques que figuren a continuació d'este punt.

ORDENANÇA RESIDENCIAL ZONA R.1.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arreglen amb les sigles R.1. Esta zona ocupa una superfície de 8.229 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Residencial col·lectiu.

b) Usos compatibles:

– Magatzem lligat a l'ús característic. Categories A, B, C, D i E

– Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2

– Comercial

– Esportiu. Categories 1r i 2n

– Docent

– Espectacles i recreatiu. Categories 1a, 2a

– Garatge-aparcament d'automòbils. Categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a

i 6a

– Hoteler

– Industrial. Categories A, B i C

– Oci i recreació. Grup A: subgrups 1 i 2. Categories 1a, 2a i 3a

– Oficines

– Religios

– Sanitari, en els seus tipus A.4 i B en totes les seues categories

– Serveis administratius, en les seues categories A i B

– Sociocultural

c) Usos prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

OCUPACIÓ DE LOS SÓTANOS

Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓ DE LOS SEMISÓTANOS

Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

CERRAMIENTO DE PARCELAS

Se realizará con verja o cerramiento diáfano, hasta 1.80 metros de altura máxima, siendo de fábrica maciza hasta 1 metro de altura.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento o deportivo como toldos, pérgolas, umbráculos, etc.

Excepcionalmente y siempre que forme conjunto armónico con la urbanización de la parcela, se permite la cubrición de la rampa de entrada al garaje.

ACCESOS Y SERVICIOS

La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÀXIMA

La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construïble.

PLANTAS BAJAS

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3.50 m de rasante de la acera, ni a más de 4.50 m en edificios de uso característico residencial.

La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3 metros, no permitiéndose la construcción de altillos o entreplantes.

Las plantas bajas diáfanas y/o los soportales no contabilizarán a efectos de volumen si están abiertas a la vía y al uso público.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS CERRADAS

Únicamente se permite cerrar y cubrir la rampa de acceso al garaje en sótano, no superando en ningún punto los 2,20 m libres. No computará a efectos de volumen ni de ocupación de la parcela.

La cubrición será de tipo ajardinado.

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Para cada una de las zonas establecidas en este proyecto se han confeccionado las normas urbanísticas que figuran a continuación de este punto.

ORDENANZA RESIDENCIAL ZONA R.1.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.1, esta zona ocupa una superficie de 8.229 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Residencial colectivo.

b) Usos compatibles:

– Almacén ligado al uso característico. Categorías A, B, C, D y E

– Asistencial benéfico en sus categorías A1 y A2

– Comercial

– Deportivo. Categorías 1.º y 2.º

– Docente

– Espectáculos y recreativo. Categorías 1.ª, 2.ª.

– Garaje-aparcamiento automóviles. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª

– Hotelero

– Industrial. Categorías A, B y C

– Ocio y recreo. Grupo A: subgrupos 1 y 2. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

– Oficinas

– Religioso

– Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.

– Servicios administrativos, en sus categorías A y B.

– Sociocultural

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Blocs en altura, edificació oberta.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 31 metres (10 plantes).

Alçària mínima: 19 metres (6 plantes).

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

85 % de la parcel·la en planta baixa i primera.

50 % de la parcel·la en la resta de plantes.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.000 m².

Fatxada mínima

La fatxada mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el de 2,15 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert amb vivendes o sense sobre el passatge, no es tindrà en compte la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants

Seràn les establides en els corresponents plans i en la fitxa de característiques de cada parcel·la.

Alçària de sostres

En vivendes l'alçària lliure mínima serà de 2,50 metres, excepte en els locals humits.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçades fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació tancada i almenys una plaça per vivenda, seràn places de 2,20 x 4,50 m, així com discapacitats de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Parcel·lació

La parcel·lació en solars es realitzarà de manera que els límits siguen línies rectes perpendiculars a l'avinguda del Mar i que comprenquen tot l'ample de l'illa. Els solars resultants tindran forma rectangular.

ORDENANÇA RESIDENCIAL ZONA R.2.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arrepleguen amb les sigles R.2. Esta zona ocupa una superfície de 25.800 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Residencial col·lectiu.

b) Usos compatibles:

– Magatzem lligat a l'ús característic. Categories A, B, C, D i E

– Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2

– Comercial

– Esportiu. Categories 1r i 2n

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Bloques en altura, edificación abierta

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 31 metros (10 plantas)

Altura mínima: 19 metros (6 plantas)

Sótanos y semisótanos

Se permiten

Superficie de ocupación máxima:

85 % de la parcela en planta baja y primera

50 % de la parcela en el resto de plantas

Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m²

Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 metros a vial público

Edificabilidad máxima

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 2.15 m² contruidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en la ficha de características de cada parcela.

Altura de techos

En viviendas la altura libre mínima será de 2,50 metros, excepto en los locales húmedos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación cerrada y al menos una plaza por vivienda, serán plazas de 2,20 x 4,50 m, así como discapacitados de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Parcelación

La parcelación en solares se realizará de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculares a la avenida del Mar y que comprendan todo el ancho de la manzana. Los solares resultantes tendrán forma rectangular.

ORDENANZA RESIDENCIAL ZONA R.2.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.2, esta zona ocupa una superficie de 25.800 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Residencial colectivo.

b) Usos compatibles:

– Almacén ligado al uso característico. Categorías A, B, C, D y E

– Asistencial benéfico en sus categorías A1 y A2

– Comercial

– Deportivo. Categorías 1.º y 2.º

- Docent
- Espectacles i recreatiu. Categories 1a, 2a
- Garatge-aparcament d'automòbils. Categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a i 6a

- Hotelier
- Industrial. Categories A, B i C
- Oci i recreació. Grup A: subgrups 1 i 2. Categories 1a, 2a i 3a
- Oficines
- Religios
- Sanitari, en els seus tipus A.4 I B en totes les seues categories.
- Serveis administratius, en les seues categories A i B
- Sociocultural

c) Usos Prohibits:

- Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Blocs en altura, edificació oberta.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 31 metres (10 plantes).

Alçària mínima: 19 metres (6 plantes).

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

40 % de la parcel·la.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.500 m²

Faixada mínima

La faixada mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el de 2,73 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt, exclouent el del possible àtic.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert amb vivendes o sense sobre el pasatge, llavors no es tindrà en compte la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants

Seràn les establides en els corresponents plans i en la fitxa de característiques de cada parcel·la.

Alçària de sostres

En vivendes l'alçària lliure mínima serà de 2,50 m, excepte en els locals humits.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçades fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació tancada i almenys una plaça per vivenda, seràn places de 2,20 x 4,50 m, així com discapacitats de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Parcel·lació

La parcel·lació en solars es realitzarà de manera que els límits siguen línies rectes perpendiculars a les alineacions dels carrers. Els solars resultants tindran forma rectangular.

- Docente
- Espectáculos y recreativo. Categorías 1.ª, 2.ª.
- Garaje-aparcamiento automóviles. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª

- Hotelero
- Industrial. Categorías A, B y C
- Ocio y recreo. Grupo A: subgrupos 1 y 2. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Oficinas
- Religioso
- Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.
- Servicios administrativos, en sus categorías A y B.
- Sociocultural

c) Usos prohibidos:

- Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Bloques en altura, edificación abierta

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 31 metros (10 plantas)

Altura mínima: 19 metros (6 plantas)

Sótanos y semisótanos

Se permiten

Superficie de ocupación máxima:

40 % de la parcela.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.500 m²

Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 metros a vial público

Edificabilidad máxima

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 2,73 m² contruidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto, excluyendo el del posible ático.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, entonces no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en la ficha de características de cada parcela.

Altura de techos

En viviendas la altura libre mínima será de 2,50 m, excepto en los locales húmedos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación cerrada y al menos una plaza por vivienda, serán plazas de 2,20 x 4,50 m, así como discapacitados de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Parcelación

La parcelación en solares se realizará de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculars a las alineaciones de las calles. Los solares resultantes tendrán forma rectangular.

ORDENANÇA RESIDENCIAL ZONA R.3.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arrepleguen amb les sigles R.3. Esta zona ocupa una superfície de 2.592 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Residencial col·lectiu.

b) Usos compatibles:

– Magatzem lligat a l'ús característic. Categories A, B, C, D i E

– Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2

– Comercial

– Esportiu. Categories 1r i 2n

– Docent

– Espectacles i recreatiu. Categories 1a, 2a

– Garatge-aparcament d'automòbils. Categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a i 6a

– Hotelers

– Industrial. Categories A, B i C

– Oci i recreació. Grup A: subgrups 1 i 2. Categories 1a, 2a i 3a

– Oficines

– Religios

– Sanitari, en els seus tipus A.4 i B en totes les seues categories

– Serveis administratius, en les seues categories A i B

– Sociocultural

c) Usos Prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

– CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Blocs en altura, edificació oberta.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 34 metres (11 plantes).

Alçària mínima: 19 metres (6 plantes).

Es permet sobrepassar l'alçària màxima si el projecte d'edificació proposa el disseny d'un element singular no habitable en la zona que sobrepassa l'alçària màxima.

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

50 % de la parcel·la.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.000 m².

Fatxada mínima

La fatxada mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el de 2,00 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt, exclouent el del possible àtic.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert amb vivendes o sense sobre el pasatge, llavors no es tindrà en compte la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants

Seràn les establides en els corresponents plans i en la fitxa de característiques de cada parcel·la.

Alçària de sostres

En vivendes l'alçària lliure mínima serà de 2,50 m, excepte en els locals humits.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçades fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació tancada i almenys una

ORDENANZA RESIDENCIAL ZONA R.3.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.3, esta zona ocupa una superficie de 2.592 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Residencial colectivo.

b) Usos compatibles:

– Almacén ligado al uso característico. Categorías A, B, C, D y E

– Asistencial benéfico en sus categorías A1 y A2

– Comercial

– Deportivo. Categorías 1.º y 2.º

– Docente

– Espectáculos y recreativo. Categorías 1.ª, 2.ª.

– Garaje-aparcamiento automóviles. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª

– Hotelero

– Industrial. Categorías A, B y C

– Ocio y recreo. Grupo A: subgrupos 1 y 2. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

– Oficinas

– Religioso

– Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.

– Servicios administrativos, en sus categorías A y B.

– Sociocultural

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

– CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Bloques en altura, edificación abierta

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 34 metros (11 plantas)

Altura mínima: 19 metros (6 plantas)

Se permite sobrepassar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebase la altura máxima.

Sótanos y semisótanos

Se permiten

Superficie de ocupación máxima:

50 % de la parcela.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m²

Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 metros a vial público

Edificabilidad máxima

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 2,00 m² contruidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto, excluyendo el del posible ático.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, entonces no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en la ficha de características de cada parcela.

Altura de techos

En viviendas la altura libre mínima será de 2,50 m, excepto en los locales húmedos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación cerrada y al menos una

plaça per vivenda, seran places de 2,20 x 4,50 m, així com discapacitats de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Parcel·lació

Esta zona serà parcel·la única.

– ORDENANÇA ZONA ESPORTIVA - DEP

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arreglen amb les sigles DEP. Esta zona ocupa una superfície de 6.545 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Esportiu.

b) Usos compatibles:

– Vivenda per a ús del conserge

– Garatge aparcament

– Magatzem lligat a l'ús característic.

c) Usos Prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Edificabilitat màxima:

L'edificabilitat màxima per a qualsevol tipus d'ús serà el que fixa l'ordenança particular d'ús esportiu.

Ocupació

No podrà sobrepassar el 40 % de la superfície total de la parcel·la.

Alçària reguladora màxima:

L'alçària màxima permesa serà de 4 metres. (Una planta).

Per damunt d'esta alçària només es permet el cassetó de l'escala i ascensor o, si és el cas, la coberta inclinada de teula.

Separació a límits i fatxades

Vénen reflectides en el pla d'alineacions. On no es detallen estes separacions, seran de 5 metres tant a límits com a fatxades.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a una vegada l'alçària de l'edifici més alt.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert no es tindrà en compte la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants

Seran les establides en els corresponents plans.

Volades

Pot realitzar-se qualsevol tipus de volada, tancada o oberta, però llavors la distància a límits haurà de mesurar-se des de l'extrem de la volada fins al límit complint amb el que s'ha dit en el punt «separació a límits i fatxades». Este punt no es tindrà en compte en el vol de cornisa de l'edifici, sense que puga superar els 50 cm.

Alçària de sostres

Serà de 2,50 metres lliure com a mínim.

Construccions per davall de la rasant

S'autoritzen soterranis i semisoterranis.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçades fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes

plaza por vivienda, serán plazas de 2,20 x 4,50 m, así como discapacitados de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Parcelación

Esta zona será parcela única.

– ORDENANZA ZONA DEPORTIVA - DEP

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas DEP, esta zona ocupa una superficie de 6.545 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Deportivo.

b) Usos compatibles:

– Vivienda para uso del conserje

– Garaje aparcamiento

– Almacén ligado al uso característico.

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima para cualquier tipo de uso será el que se fija la ordenanza particular de uso Deportivo.

Ocupación

No podrá sobrepassar el 40 % de la superficie total de la parcela.

Altura reguladora máxima:

La altura máxima permitida será de 4 metres. (Una planta)

Por encima de esta altura solo se permite el cassetón de la escalera y ascensor o, en su caso, la cubierta inclinada de teja.

Separación a lindes y fachadas

Vienen reflejadas en el plano de alineaciones. Donde no se detalle dichas separaciones serán de 5 metros tanto a lindes como a fachadas.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a una vez la altura del edificio más alto.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos.

Voladizos

Puede realizarse cualquier tipo de voladizo, cerrado o abierto, pero entonces la distancia a lindes deberá medirse desde el extremo del voladizo hasta el linde cumpliendo con lo dicho en el punto «separación a lindes y fachadas». Este punto no se tendrá en cuenta en el vuelo de cornisa del edificio, no pudiendo superar este los 50 cm.

Altura de techos

Será de 2,50 metros libre como mínimo.

Construcciones por debajo de la rasante

Se autorizan sótanos y semisótanos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los

hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Article 23. ORDENANÇA ZONA VERDA - ZV

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arrepleguen amb les sigles ZV. Esta zona ocupa una superfície de 17.912,65 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– L'ús d'esta zona és públic i correspon al sistema d'espais lliures de domini i ús públic. S'ubicaran jardins i àrees de joc, podent-se executar dins d'elles tant zones de gespa i enjardinades com a arbratge o zones pavimentades.

b) Usos compatibles:

- Magatzem de ferramentes i utensilis
- Quioscs.

c) Usos prohibits:

- Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Per a qualsevol tipus d'ús es regirà per les normes de l'Ordenança particular d'ús Zona Verda.

Article 53. Ordenança particular PTA

• Àmbit d'aplicació



També denominat P.P. 2 TAXIDA – (Z8-PTA)

ORDENANCES	
ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC RESIDENCIAL	
ZONA RESIDENCIAL	4R4
SISTEMES DE COMUNICACIONS	
SISTEMA GENERAL, VIAL	S.G.V.
SISTEMA LOCAL, VIALS	SL.V.
SISTEMES D'ESP AIS LLIURES	
SISTEMA LOCAL, ZONA VERDA	SL.Z.V.
PARCEL·LES D'EQUIPAMENT COMUNITARI	
PARC ESPORTIU	D.E.P.
CENTRES D'E.G.B.	E.G.B.
CENTRES PREESCOLAR	P.R.E

L'aprofitament edificatori sobre rasant ve establert en cada cas en el quadre de característiques corresponent.

proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Artículo 23. ORDENANZA ZONA VERDE - ZV

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas ZV, esta zona ocupa una superficie de 17.912,65 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– El uso de esta zona es público y corresponde al sistema de espacios libres de dominio y uso público. Se ubicarán jardines y áreas de juego, pudiéndose ejecutar dentro de ellas tanto zonas de césped y ajardinadas como arbolado o zonas pavimentadas.

b) Usos compatibles:

- Almacén de herramientas y utensilios
- Kioskos.

c) Usos prohibidos:

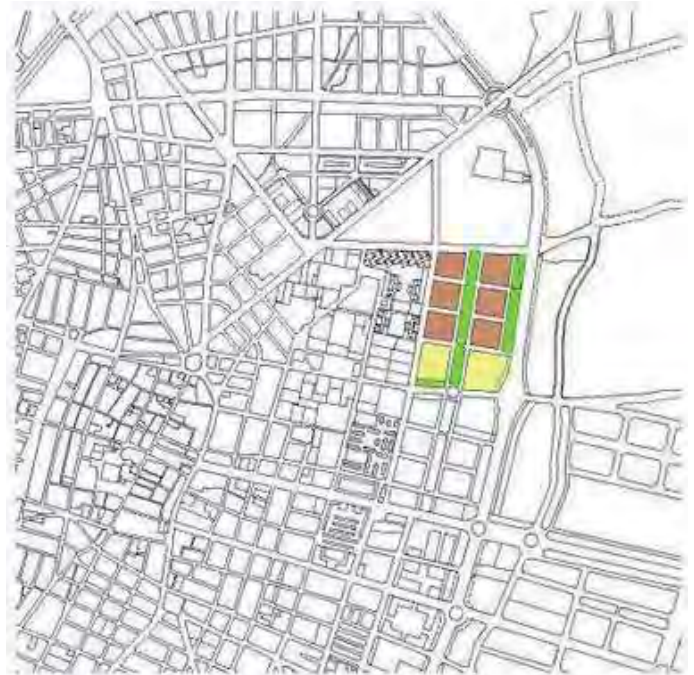
- Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Para cualquier tipo de uso se regirá por las normas de la ordenanza particular de uso Zona Verde.

Artículo 53. Ordenanza particular PTA

• Ámbito de aplicación



También denominado P.P. 2 TAXIDA – (Z8-PTA)

ORDENANZAS	
ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	
ZONA RESIDENCIAL	4R4
SISTEMAS DE COMUNICACIONES	
SISTEMA GENERAL, VIALES	S.G.V.
SISTEMA LOCAL, VIALES	SL.V.
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	
SISTEMA LOCAL, ZONA VERDES	L.Z.V.
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
PARQUE DEPORTIVO	D.E.P.
CENTROS DE E.G.B.	E.G.B.
CENTROS PREESCOLAR	P.R.E

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.

Així mateix en els quadres es defineix la part d'este aprofitament, que com a màxim es pot destinar a ús de vivenda i a altres usos. Pel que fa a este aprofitament, s'autoritza que l'ús característic indicat en el quadre puga ser substituït per un altre compatible.

APROFITAMENT EDIFICATORI DAVALL RASANT

Els soterranis no computaran a l'efecte de volum ni d'ocupació de parcel·la.

ALINEACIONS

Les alineacions d'edificació que defineixen la posició de les fatxades s'ajustaran al que estableixen les normes particulars de cada zona.

Es distingixen dos tipus:

Alineacions obligatòries: la fatxada haurà de disposar-se obligatòriament en l'alineació, sense perjudi de les toleràncies de vols i reculades establides.

Alineacions màximes: defineixen l'envolupant màxima de l'edificació.

VOLS

S'autoritza un vol màxim d'1 metre sobre l'alineació exterior.

OCUPACIÓ DELS SOTERRANIS

Les construccions en soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la.

OCUPACIÓ DELS SEMISOTERRANIS

Les construccions en semisoterrani podran ocupar la mateixa superfície de parcel·la que la planta baixa de l'edifici que es construisca sobre esta.

TANCAMENT DE PARCEL·LES

Es realitzarà amb reixa o tancament diàfan, fins a 1,80 metres d'alçària màxima, podent ser massís fins a 1 metre d'alçària.

ALTRES CONSTRUCCIONS EN LA PARCEL·LA

En la part de la parcel·la lliure no ocupada per l'edificació, no podrà edificar-se cap cos tancat, autoritzant-se únicament els elements complementaris de caràcter obert i lleuger, propi de les instal·lacions de recreació, escampament o esportiu, com a tendals, pèrgoles, umbracles, etc.

Excepcionalment i sempre que forme conjunt harmònic amb la urbanització de la parcel·la, es permet el cobriment de la rampa d'entrada al garatge.

ACCESSOS I SERVEIS

La parcel·la disposarà d'accés rodat, amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries. Així mateix, la parcel·la haurà de comptar amb els serveis urbanístics exigibles per la llei en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

EDIFICABILITAT MÀXIMA

L'edificabilitat màxima sobre la rasant d'una parcel·la és el resultat de multiplicar la seua superfície neta pel coeficient d'edificabilitat de la zona, donant com a resultat la superfície construïble.

PLANTES BAIXES

La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se en cap cas a menys de 3,50 m de rasant de la vorera, ni a més de 4,50 m en edificis d'ús característic residencial.

La planta baixa tindrà una alçària mínima lliure de 3 metres i no es permetrà la construcció d'entresolats o entreplantes.

Les plantes baixes diàfanes i/o els porxos no comptabilitzaran a l'efecte de volum.

EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES TANCADES

Únicament es permet tancar i cobrir la rampa d'accés al garatge en soterrani, sense que supere en cap punt els 2,20 m lliures. No computarà a l'efecte de volum ni d'ocupació de la parcel·la.

El cobriment serà de tipus enjardinat.

ORDENANÇA RESIDENCIAL ZONA R.4.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arreglen amb les sigles R.4. Esta zona ocupa una superfície de 39.849,50 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Residencial col·lectiu.

b) Usos compatibles:

– Magatzem lligat a l'ús característic. Categories A, B, C, D i E

Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a uso de vivienda y a otros usos. En lo que respecta a dichos aprovechamiento, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES

Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.

Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: la fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: definen la envolvente máxima de la edificación.

VUELOS

Se autoriza un vuelo máximo de 1 metro sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓN DE LOS SÓTANOS

Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS

Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

CERRAMIENTO DE PARCELAS

Se realizará con verja o cerramiento diáfano, hasta 1,80 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento o deportivo como toldos, pérgolas, umbráculos, etc.

Excepcionalmente y siempre que forme conjunto armónico con la urbanización de la parcela, se permite la cubrición de la rampa de entrada al garaje.

ACCESOS Y SERVICIOS

La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÀXIMA

La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construïble.

PLANTAS BAJAS

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3,50 m de rasante de la acera, ni a más de 4,50 m en edificios de uso característico residencial.

La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3 metros, no permitiéndose la construcción de altillos o entreplantes.

Las plantas bajas diàfanas y/o los soportales no contabilizarán a efectos de volumen

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS CERRADAS

Únicamente se permite cerrar y cubrir la rampa de acceso al garaje en sótano, no superando en ningún punto los 2,20 m libres. No computará a efectos de volumen ni de ocupación de la parcela.

La cubrición será de tipo ajardinado.

ORDENANZA RESIDENCIAL ZONA R.4.

1. ÀMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.4, esta zona ocupa una superficie de 39.849,50 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Residencial colectivo.

b) Usos compatibles:

– Almacén ligado al uso característico. Categorías A, B, C, D y E

- Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2
- Comercial
- Esportiu. Categories 1r i 2n
- Docent
- Espectacles i recreatiu. Categories 1a, 2a.
- Garatge-aparcament d'automòbils. Categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a i 6a

- Hoteler
- Industrial. Categories A, B i C
- Oci i recreació. Grup A: subgrups 1 i 2. Categories 1a, 2a i 3a
- Oficines
- Religios
- Sanitari, en els seus tipus A.4 I B en totes les seues categories.
- Serveis administratius, en les seues categories A i B.
- Sociocultural

c) Usos prohibits:

- Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Blocs en altura, edificació oberta.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 31 metres (10 plantes).

Alçària mínima: 19 metres (6 plantes).

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

40 % de la parcel·la.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.500 m².

Faixada mínima

La faixada mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el de 2,73 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt, exclouent el del possible àtic.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert amb vivendes o sense sobre el pasatge, llavors no es tindrà en cuenta la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants

Seràn les establides en els corresponents plans i en la fitxa de característiques de cada parcel·la.

Alçària de sostres

En vivendes l'alçària lliure mínima serà de 2,50 metres, excepte en els locals humits.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçades fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació tancada i almenys una plaça per vivenda, seràn places de 2,20 x 4,50 m, així com discapacitats de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Parcel·lació

- Assistencial benéfico en sus categorías A1 y A2
- Comercial
- Deportivo. Categorías 1.º y 2.º
- Docente
- Espectáculos y recreativo. Categorías 1.ª, 2.ª.
- Garaje-aparcamiento automóviles. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª

- Hotelero
- Industrial. Categorías A, B y C
- Ocio y recreo. Grupo A: subgrupos 1 y 2. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Oficinas
- Religioso
- Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.
- Servicios administrativos, en sus categorías A y B.
- Sociocultural

c) Usos prohibidos:

- Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Bloques en altura, edificación abierta

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 31 metros (10 plantas)

Altura mínima: 19 metros (6 plantas)

Sótanos y semisótanos

Se permiten

Superficie de ocupación máxima:

40 % de la parcela.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.500 m²

Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 metros a vial público

Edificabilidad máxima

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 2,73 m² construidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto, excluyendo el del posible ático.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, entonces no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en la ficha de características de cada parcela.

Altura de techos

En viviendas la altura libre mínima será de 2,50 metros, excepto en los locales húmedos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación cerrada y al menos una plaza por vivienda, serán plazas de 2,20 x 4,50 m, así como discapacitados de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Parcelación

La parcel·lació en solars es realitzarà de manera que els límits siguin línies rectes perpendiculars a les alineacions dels carrers. Els solars resultants tindran forma rectangular.

– ORDENANÇA ZONA ESPORTIU – DEP

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arregleguen amb les sigles DEP. Esta zona ocupa una superfície de 9.306 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Esportiu.

b) Usos compatibles:

– Vivenda per a ús del conserge

– Garatge aparcament

– Magatzem lligat a l'ús característic.

c) Usos Prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima per a qualsevol tipus d'ús serà el que fixa l'ordenança particular d'ús Esportiu.

Ocupació.

No podrà sobrepassar el 40 % de la superfície total de la parcel·la.

Alçària reguladora màxima.

Alçària màxima permesa serà de 4 metres (Una planta).

Per damunt d'esta alçària només es permet el cassetó de l'escala i ascensor o, si és el cas, la coberta inclinada de teula.

Separació a límits i fatxadades.

Vénen reflectides en el pla d'alineacions. On no es detallen estes separacions, seran de 5 metres tant a límits com a fatxadades.

Separació entre blocs.

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a una vegada l'alçària de l'edifici més alt.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert no es tindrà en compte la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants.

Seran les establides en els corresponents plans.

Volades.

Pot realitzar-se qualsevol tipus de volada, tancada o oberta, però llavors la distància a límits haurà de mesurar-se des de l'extrem de la volada fins al límit complint amb el que establix el punt «Separació a límits i fatxadades». Este punt no es tindrà en compte en el vol de cornisa de l'edifici, sense que pugua superar els 50 cm.

Alçària de sostres.

Serà de 2,50 metres lliure com a mínim.

Construccions per davall de la rasant.

S'autoritzen soterranis i semisoterranis.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis.

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Piscines.

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'incloguen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència Municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la piscina als límits serà de 2 metres.

ORDENANÇA ZONA VERDA - ZV

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arregleguen amb les zones de jardins i àrees de joc de domini i ús públic.

La parcelación en solares se realizará de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculares a las alineaciones de las calles. Los solares resultantes tendrán forma rectangular.

– ORDENANZA ZONA DEPORTIVO – DEP

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas DEP, esta zona ocupa una superficie de 9.306 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Deportivo.

b) Usos compatibles:

– Vivienda para uso del conserje

– Garaje aparcamiento

– Almacén ligado al uso característico.

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para cualquier tipo de uso será el que fija en la ordenanza particular de uso Deportivo.

Ocupación.

No podrá sobrepassar el 40 % de la superficie total de la parcela.

Altura reguladora máxima.

Altura máxima permitida será de 4 metros (Una planta)

Por encima de esta altura solo se permite el casetón de la escalera y ascensor o, en su caso, la cubierta inclinada de teja.

Separación a lindes y fachadas.

Vienen reflejadas en el plano de alineaciones. Donde no se detalle dichas separaciones serán de 5 metros tanto a lindes como a fachadas.

Separación entre bloques.

Dentro de una misma parcela, esta será igual a una vez la altura del edificio más alto.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos.

Voladizos.

Puede realizarse cualquier tipo de voladizo, cerrado o abierto, pero entonces la distancia a lindes deberá medirse desde el extremo del voladizo hasta el linde cumpliendo con lo establecido en el punto «Separación a lindes y fachadas». Este punto no se tendrá en cuenta en el vuelo de cornisa del edificio, no pudiendo superar este los 50 cm.

Altura de techos.

Será de 2,50 metros libre como mínimo.

Construcciones por debajo de la rasante.

Se autorizan sótanos y semisótanos.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios.

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Piscinas.

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

ORDENANZA ZONA VERDE - ZV

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las zonas de jardines y áreas de juego de dominio y uso público.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

L'ús d'esta zona és públic i correspon al sistema d'espais lliures de domini i ús públic. S'ubicaran jardins i àrees de joc, podent-se executar dins d'elles tant zones de gespa i enjardinades com arbratge o zones pavimentades.

b) Usos compatibles:

- Magatzem de ferramentes i utensilis.
- Quioscs.

c) Usos prohibits:

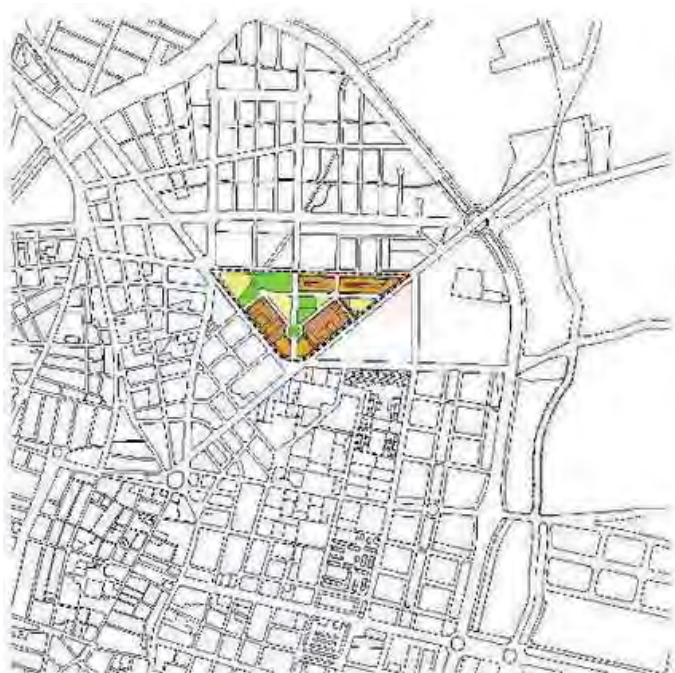
- Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Per a qualsevol tipus d'ús es regirà per les normes que fixa l'ordenança particular d'ús Zona Verda.

Article 54. Ordenança particular PL1

- Àmbit d'aplicació



També denominat P.P. 3 LLEDÓ – 1 (Z8-PL1)

ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC RESIDENCIAL

ZONA RESIDENCIAL 5	R5
ZONA RESIDENCIAL 6	R6
ZONA RESIDENCIAL 7	R7

SISTEMES DE COMUNICACIONS

SISTEMA GENERAL, VIALS	S.G.V.
SISTEMA LOCAL, VIALS	SL.V.

SISTEMES D'ESP AIS LLIURES

SISTEMA LOCAL, ZONA VERDAS	L.Z.V.
----------------------------	--------

PARCEL·LES D'EQUIPAMENT COMUNITARI

PARC ESPORTIU	D.E.P.
CENTRES D'E.G.B.	E.G.B.
CENTRES PREESCOLAR	P.R.E

NORMES PARTICULARS APLICABLES A TOTES LES ZONES

CONDICIONS D'APROFITAMENT I FORMA APROFITAMENT COMPUTABLE SOBRE RASANT

L'aprofitament edificatori sobre rasant ve establert en cada cas en el quadre de característiques corresponent.

Així mateix, en els quadres es defineix la part d'este aprofitament que com a màxim es pot destinar a ús de vivenda i a altres usos. Pel que fa a este aprofitament, s'autoritza que l'ús característic indicat en el quadre pugua ser substituït per un altre compatible.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

El uso de esta zona es público y corresponde al sistema de espacios libres de dominio y uso público. Se ubicarán jardines y áreas de juego, pudiéndose ejecutar dentro de ellas tanto zonas de césped y ajardinadas como arbolado o zonas pavimentadas.

b) Usos compatibles:

- Almacén de herramientas y utensilios.
- Kioscos.

c) Usos prohibidos:

- Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Para cualquier tipo de uso se regirá por las normas que fija en la ordenanza particular de uso Zona Verde.

Artículo 54. Ordenanza particular PL1

- Ámbito de aplicación



También denominado P.P. 3 LLEDÓ – 1 (Z8-PL1)

ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

ZONA RESIDENCIAL 5	R5
ZONA RESIDENCIAL 6	R6
ZONA RESIDENCIAL 7	R7

SISTEMAS DE COMUNICACIONES

SISTEMA GENERAL, VIALES	S.G.V.
SISTEMA LOCAL, VIALES	SL.V.

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA LOCAL, ZONA VERDES	L.Z.V.
----------------------------	--------

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

PARQUE DEPORTIVO	D.E.P.
CENTROS DE E.G.B.	E.G.B.
CENTROS PREESCOLAR	P.R.E

NORMAS PARTICULARES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.

Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a uso de vivienda y a otros usos. En lo que respecta a dichos aprovechamiento, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

APROFITAMENT EDIFICATORI DAVALL RASANT

Els soterranis no computaran a l'efecte de volum ni d'ocupació de parcel·la.

ALINEACIONS

Les alineacions d'edificació que definixen la posició de les fatxades s'ajustaran al que estableixen les normes particulars de cada zona

Es distingixen dos tipus:

Alineacions obligatòries: la fatxada haurà de disposar-se obligatòriament en l'alineació, sense perjudi de les toleràncies de vols i reculades establides.

Alineacions màximes: definixen l'envolupant màxima de l'edificació.

VOLS

S'autoritza un vol màxim d'1 metre sobre l'alineació exterior.

OCUPACIÓ DELS SOTERRANIS

Les construccions en soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la.

OCUPACIÓ DELS SEMISOTERRANIS

Les construccions en semisoterrani podran ocupar la mateixa superfície de parcel·la que la planta baixa de l'edifici que es construïska sobre esta.

TANCAMENT DE PARCEL·LES

Es realitzarà amb reixa o tancament diàfan, fins a 1.80 metres d'alçària màxima, podent ser massís fins a 1 metre d'alçària.

ALTRES CONSTRUCCIONS EN LA PARCEL·LA

En la part de la parcel·la lliure no ocupada per l'edificació, no podrà edificar-se cap cos tancat, autoritzant-se únicament els elements complementaris de caràcter obert i lleuger, propi de les instal·lacions de recreació, escampament o esportiu, com a tendals, pèrgoles, umbracles, etc.

Excepcionalment i sempre que forme conjunt harmònic amb la urbanització de la parcel·la, es permet el cobriment de la rampa d'entrada al garatge.

ACCESSOS I SERVEIS

La parcel·la disposarà d'accés rodat, amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries. Així mateix, la parcel·la haurà de comptar amb els serveis urbanístics exigibles per la llei en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

EDIFICABILITAT MÀXIMA

L'edificabilitat màxima sobre la rasant d'una parcel·la és el resultat de multiplicar la seua superfície neta pel coeficient d'edificabilitat de la zona, donant com a resultat la superfície construïble.

PLANTES BAIXES

La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se en cap cas a menys de 3,50 m de rasant de la vorera, ni a més de 4,50 metres en edificis d'ús característic residencial.

La planta baixa tindrà una alçària mínima lliure de 3 metres i no es permetrà la construcció d'entresolats o entreplantas.

Les plantes baixes diàfanes i/o els porxos no comptabilitzaran a l'efecte de volum.

EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES TANCADES

Únicament es permet tancar i cobrir la rampa d'accés al garatge en soterrani i no es podrà superar en cap punt els 2,20 m lliures. No computarà a l'efecte de volum ni d'ocupació de la parcel·la.

El cobriment serà de tipus enjardinat.

– ORDENANÇA RESIDENCIAL ZONA R.5.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arreglen amb les sigles R.5. Esta zona ocupa una superfície de 4.362 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Residencial.

b) Usos compatibles:

– Magatzem lligat a l'ús característic. Categories A, B, C, D i E

– Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2

– Comercial

– Esportiu. Categories 1r i 2n

– Docent

– Espectacles i recreatiu. Categories 1a, 2a

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES

Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona

Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: la fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: definen la envolvente máxima de la edificación.

VUELOS

Se autoriza un vuelo máximo de 1 metro sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓN DE LOS SÓTANOS

Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS

Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

CERRAMIENTO DE PARCELAS

Se realizará con verja o cerramiento diáfano, hasta 1.80 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento o deportivo como toldos, pèrgolas, umbráculos, etc.

Excepcionalmente y siempre que forme conjunto armónico con la urbanización de la parcela, se permite la cubrición de la rampa de entrada al garaje.

ACCESOS Y SERVICIOS

La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÀXIMA

La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construïble.

PLANTAS BAJAS

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3.50 m de rasante de la acera, ni a más de 4.50 metros en edificios de uso característic residencial.

La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3 metros, no permitiéndose la construcción de altillos o entreplantas.

Las plantas bajas diàfanas y/o los soportales no contabilizarán a efectos de volumen.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS CERRADAS

Únicamente se permite cerrar y cubrir la rampa de acceso al garaje en sótano, no superando en ningún punto los 2,20 m libres. No computará a efectos de volumen ni de ocupación de la parcela.

La cubrición será de tipo ajardinado.

– ORDENANZA RESIDENCIAL ZONA R.5.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.5, esta zona ocupa una superficie de 4.362 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característic:

– Residencial.

b) Usos compatibles:

– Almacén ligado al uso característic. Categorías A, B, C, D y E

– Assistencial benèfic en sus categorías A1 y A2

– Comercial

– Deportivo. Categorías 1.º y 2.º

– Docente

– Espectáculos y recreativo. Categorías 1.ª, 2.ª

– Garatge-aparcament d'automòbils. Categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a i 6a

- Hoteler
- Industrial. Categories A, B i C
- Oci i recreació. Grup A: subgrups 1 i 2. Categories 1a, 2a i 3a
- Oficines
- Religios
- Sanitari, en els seus tipus A.4 i B en totes les seues categories
- Serveis administratius, en les seues categories A i B
- Sociocultural

c) Usos prohibits:

- Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Blocs en altura, edificació oberta.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 28 metres (9 plantes).

Alçària mínima: 25 metres (8 plantes).

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

75 % de la parcel·la en planta baixa.

25 % de la parcel·la en la resta de plantes.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.500 m²

Faixada mínima

La faixada mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el de 2,00 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt, exclouent el del possible àtic.

Alineacions i rasants

Seràn les establides en els corresponents plans i en la fitxa de característiques de cada parcel·la.

Alçària de sostres

En vivendes l'alçària lliure mínima serà de 2,50 metres, excepte en els locals humits.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els servicis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació tancada i almenys una plaça per vivenda, seràn places de 2,20 x 4,50 m, així com discapacitats de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Parcel·lació

La parcel·lació en solars es realitzarà de manera que els límits siguen línies rectes perpendiculars a les alineacions dels carrers.

ORDENANÇA RESIDENCIAL – ZONA R.6

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arrepleguen amb les sigles R.6. Esta zona ocupa una superfície de 19.274 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Garaje-aparcamiento automóviles. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª

- Hotelero
- Industrial. Categorías A, B y C
- Ocio y recreo. Grupo A: subgrupos 1 y 2. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Oficinas
- Religioso
- Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.
- Servicios administrativos, en sus categorías A y B.
- Sociocultural

c) Usos prohibidos:

- Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Bloques en altura, edificación abierta

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 28 metros (9 plantas)

Altura mínima: 25 metros (8 plantas)

Sótanos y semisótanos

Se permiten

Superficie de ocupación máxima:

75 % de la parcela en planta baja.

25 % de la parcela en el resto de plantas.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.500 m²

Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 metros a vial público.

Edificabilidad máxima

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 2,00 m² contruidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto, excluyendo el del posible ático.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en la ficha de características de cada parcela.

Altura de techos

En viviendas la altura libre mínima será de 2,50 metros, excepto en los locales húmedos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación cerrada y al menos una plaza por vivienda, serán plazas de 2,20 x 4,50 m, así como discapacitados de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Parcelación

La parcelación en solares se realizará de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculars a las alineaciones de las calles.

ORDENANZA RESIDENCIAL – ZONA R.6

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.6, esta zona ocupa una superficie de 19.274 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Residencial.

b) Usos compatibles:

– Magatzem lligat a l'ús característic. Categories A, B, C, D i E

– Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2

– Comercial

– Esportiu. Categories 1r i 2n

– Docent

– Espectacles i recreatiu. Categories 1a, 2a

– Garatge-aparcament d'automòbils. Categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a

i 6a

– Hotelier

– Industrial. Categories A, B i C

– Oci i recreació. Grup A: subgrups 1 i 2. Categories 1a, 2a i 3a

– Oficines

– Religios

– Sanitari, en els seus tipus A.4 i B en totes les seues categories.

– Serveis administratius, en les seues categories A i B

– Sociocultural

c) Usos prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Blocs en altura, edificació oberta.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 19 metres. (6 plantes).

Alçària mínima: 13 metres. (4 plantes).

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

35 % de la parcel·la.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.500 m².

Façada mínima

La façada mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima.

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el d'1,61 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs i a límits.

Dins d'una mateixa parcel·la la separació entre blocs serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt. La separació mínima a límits serà de 5 metres.

Alineació i rasants.

Seràn les establides en els corresponents plans i en la fitxa de característiques de cada parcel·la.

Altura de sostres.

En vivendes l'alçària lliure mínima serà de 2,50 m, excepte en els locals humits.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació tancada i almenys una plaça per vivenda, seràn places de 2,20 x 4,50 m, així com discapacitats de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Parcel·lació

– Residencial.

b) Usos compatibles:

– Almacén ligado al uso característico. Categorías A, B, C, D y E

– Asistencial benéfico en sus categorías A1 y A2

– Comercial

– Deportivo. Categorías 1.º y 2.º

– Docente

– Espectáculos y recreativo. Categorías 1.ª, 2.ª.

– Garaje-aparcamiento automóviles. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª

– Hotelero

– Industrial. Categorías A, B y C

– Ocio y recreo. Grupo A: subgrupos 1 y 2. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

– Oficinas

– Religioso

– Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.

– Servicios administrativos, en sus categorías A y B.

– Sociocultural

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Bloques en altura, edificación abierta.

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 19 metros. (6 plantas)

Altura mínima: 13 metros. (4 plantas)

Sótanos y semisótanos

Se permiten.

Superficie de ocupación máxima:

35 % de la parcela.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.500 m².

Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 metros a vial público.

Edificabilidad máxima.

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 1,61 m² construidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques y a lindes.

Dentro de una misma parcela la separación entre bloques será igual a la mitad de la altura del edificio más alto. La separación mínima a lindes será de 5 metros.

Alineación y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en la ficha de características de cada parcela.

Altura de techos.

En viviendas la altura libre mínima será de 2,50 m, excepto en los locales húmedos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación cerrada y al menos una plaza por vivienda, serán plazas de 2,20 x 4,50 m, así como discapacitados de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Parcelación

La parcel·lació en solars es realitzarà de manera que els límits siguin línies rectes perpendiculars a les alineacions dels carrers. Els solars resultants tindran forma rectangular.

Article 20. ORDENANÇA RESIDENCIAL ZONA R.7.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arrepleguen amb les sigles R.7. Esta zona ocupa una superfície de 15.966,00 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Residencial.

b) Usos compatibles:

- Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2
- Comercial en la seua categoria a
- Docent
- Garatge aparcament. Categories 1a, 2a i 3a
- Oficines
- Religios
- Sanitari, en els seus tipus A.4 i B en totes les seues categories
- Serveis administratius, en les seues categories A i B
- Sociocultural

c) Usos prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Edificació aïllada, adossada o agrupada de baixa altura.

Alçària màxima i mínima dels edificis:

Alçària màxima: 10,50 metres (3 plantes).

Alçària mínima: 3 metres (1 plantes).

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Superfície d'ocupació màxima:

60 % de la parcel·la en planta baixa i primera.

50 % de la planta inferior en la segona planta.

Es podrà adossar als límits edificacions destinades a garatge, magatzem o usos complementaris del residencial construïts amb coberta plana i alçària màxima de cornisa 2,50 metres.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 125 m².

Faixada mínima

La faixada mínima serà de 5 metres a vial públic.

Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable per a qualsevol tipus d'ús serà el d'1,16 m² construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs i a límits.

Dins d'una mateixa parcel·la la separació entre blocs serà igual a la meitat de l'alçària de l'edifici més alt. La separació mínima a la façada serà de 5 metres. En edificació aïllada la separació mínima a límits veïns serà de 3 metres.

Alineacions i rasants.

Serán les establides en els corresponents plans i en el quadre de característiques de cada parcel·la.

Alçària de sostres.

Les alçàries mínimes per a totes les plantes seran les establides en la normativa de V.P.O

En plantes baixes no podran superar-se els 4,50 m d'alçària.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis.

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments.

En esta zona haurà de preveure's com a mínim una plaça dins de la pròpia parcel·la, per cada 100 m² d'edificació i almenys una plaça per vivenda, seran com a mínim de 2,20 x 4,50 m, excepte les de discapacitats que seran com a mínim de 3,30 x 4,50 m.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

La parcelación en solares se realizará de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculars a las alineaciones de las calles. Los solares resultantes tendrán forma rectangular.

Artículo 20. ORDENANZA RESIDENCIAL ZONA R.7.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas R.7, esta zona ocupa una superficie de 15.966,00 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Residencial.

b) Usos compatibles:

- Assistencial benèfic en sus categorías A1 y A2
- Comercial en su categoría A
- Docente
- Garaje aparcamiento. Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Oficinas
- Religioso
- Sanitario, en sus tipos A.4 y B en todas sus categorías.
- Servicios administrativos, en sus categorías A y B.
- Sociocultural

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Edificación aislada, adosada o agrupada de baja altura.

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 10,50 metros (3 plantas)

Altura mínima: 3 metros (1 plantas)

Sótanos y semisótanos

Se permiten

Superficie de ocupación máxima:

60 % de la parcela en planta baja y primera.

50 % de la planta inferior en la segunda planta.

Se podrá adosar a los lindes edificaciones destinadas a garaje, almacén o usos complementarios del residencial construidos con cubierta plana y altura máxima de cornisa 2,50 metres.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 125 m²

Fachada mínima

La fachada mínima será de 5 metros a vial público

Volumen máximo edificable.

El volumen máximo edificable para cualquier tipo de uso será el de 1,16 m² construidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques y a lindes.

Dentro de una misma parcela la separación entre bloques será igual a la mitad de la altura del edificio más alto. La separación mínima a la fachada será de 5 metres. En edificación aislada la separación mínima a lindes vecinos será de 3 metres.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos y en el cuadro de características de cada parcela.

Altura de techos.

Las alturas mínimas para todas las plantas serán las establecidas en la normativa de V.P.O

En plantas bajas no podrán superarse los 4,50 m de altura.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios.

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos.

En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza dentro de la propia parcela, por cada 100 m² de edificación y al menos una plaza por vivienda, serán como mínimo de 2,20 x 4,50 m, excepto las de discapacitados que serán como mínimo de 3,30 x 4,50 m.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscines.

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la.

Altres serveis.

Existix en l'actualitat un pou d'extracció d'aigua pertanyent a l'empresa F.A.C.S.A. que ha de mantindre's per a permetre l'abastiment d'aigua de reg de les zones verdes pròximes.

– ORDENANÇA ZONA ESPORTIVA - DEP

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arrepleguen amb les sigles DEP, esta zona ocupa una superfície de 9.306 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– Esportiu.

b) Usos compatibles:

– Vivenda per a ús del conserge

– Garatge aparcament lligat a l'ús característic.

– Magatzem lligat a l'ús característic.

c) Usos prohibits:

– Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Edificabilitat màxima:

L'edificabilitat màxima per a qualsevol tipus d'ús serà el que fixa l'ordenança particular d'ús esportiu. En este cas el pla assenjala 3 m³/m².

Ocupació

No podrà sobrepassar el 40 % de la superfície total de la parcel·la.

Alçària reguladora màxima:

L'alçària màxima permesa serà de 7 metres (dos plantes).

Per damunt d'esta alçària només es permet el cassetó de l'escala i ascensor o, si és el cas, la coberta inclinada de teula. Es pot sobrepassar l'alçària màxima amb autorització de l'Ajuntament, en el cas d'instal·lacions esportives espacials que ho precisen.

Separació a límits i fatxades

Vénen reflectides en el pla d'alineacions. On no es detallen estes separacions, seran de 5 metres tant a límits com a fatxades.

Separació entre blocs

Dins d'una mateixa parcel·la, esta serà igual a una vegada l'alçària de l'edifici més alt.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert no es tindrà en compte la separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici.

Alineacions i rasants

Serán les establides en els corresponents plans.

Volades

Pot realitzar-se qualsevol tipus de volada, tancada o oberta, però llavors la distància a límits haurà de mesurar-se des de l'extrem de la volada fins al límit complint amb el que estableix el punt «Separació a límits i fatxades». Este punt no es tindrà en compte en el vol de cornisa de l'edifici, sense que pugua superar els 50 cm.

Alçària de sostres

Serà de 2,50 metres lliure com a mínim.

Construccions per davall de la rasant

S'autoritzen soterranis i semisoterranis.

Accessos

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Piscines

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència municipal. Tots els projectes

Piscinas.

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela.

Otros servicios.

Existe en la actualidad un pozo de extracción de agua perteneciente a la empresa F.A.C.S.A. que debe mantenerse para permitir el abastecimiento de agua de riego de las zonas verdes próximas.

– ORDENANZA ZONA DEPORTIVA - DEP

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas DEP, esta zona ocupa una superficie de 9.306 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– Deportivo.

b) Usos compatibles:

– Vivienda para uso del conserje

– Garaje aparcamiento ligado al uso característico.

– Almacén ligado al uso característico.

c) Usos prohibidos:

– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima para cualquier tipo de uso será el que fija en la ordenanza particular de uso deportivo. En este caso el plan señala 3 m³/m².

Ocupación

No podrá sobrepassar el 40 % de la superficie total de la parcela.

Altura reguladora máxima:

La altura máxima permitida será de 7 metros. (dos plantas)

Por encima de esta altura solo se permite el casetón de la escalera y ascensor o, en su caso, la cubierta inclinada de teja. Se puede sobrepassar la altura máxima con autorización del Ayuntamiento, en el caso de instalaciones deportivas espaciales que lo precisen.

Separación a lindes y fachadas

Vienen reflejadas en el plano de alineaciones. Donde no se detalle dichas separaciones serán de 5 metros tanto a lindes como a fachadas.

Separación entre bloques

Dentro de una misma parcela, esta será igual a una vez la altura del edificio más alto.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los correspondientes planos.

Voladizos

Puede realizarse cualquier tipo de voladizo, cerrado o abierto, pero entonces la distancia a lindes deberá medirse desde el extremo del voladizo hasta el linde cumpliendo con lo establecido en el punto «Separación a lindes y fachadas». Este punto no se tendrá en cuenta en el vuelo de cornisa del edificio, no pudiendo superar este los 50 cm.

Altura de techos

Será de 2,50 metros libre como mínimo.

Construcciones por debajo de la rasante

Se autorizan sótanos y semisótanos.

Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Piscinas

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los

hauran de definir perfectament el seu punt de desguàs i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima de la vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

– ORDENANÇA ZONA VERDA - ZV

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfície de terreny que en els plans s'arreglegen amb les zones de jardins i àrees de joc de domini i ús públic.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús característic:

– L'ús d'esta zona és públic i correspon al sistema d'espais lliures de domini i ús públic. S'ubicaran jardins i àrees de joc, podent-se executar dins d'estes tant zones de gespa i enjardinades com arbratge o zones pavimentades.

b) Usos compatibles:

– Magatzem de ferramentes i utensilis

– Quioscs

c) Usos prohibits:

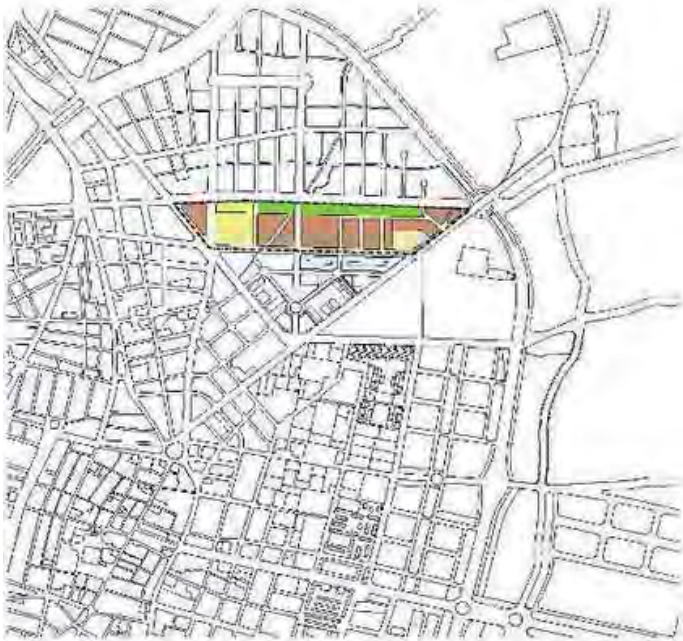
– Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Per a qualsevol tipus d'ús es regirà per les normes que fixa l'ordenança particular d'ús Zona Verda.

Article 55. Ordenança particular PL2.

• Àmbit d'aplicació



També denominat al sector IV, Lledó 2 del PAU Lledó

Es referix a la distància mínima que ha de separar-se l'edificació de l'alineació d'illa.

ORDENANCES PARTICULARS

2.1. SUBZONA RUF-1

2.1.1. Cas general

TIPOLOGIA: edificació en filera o agrupada.

PARCEL·LA MÍNIMA: 125,00 m².

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA PER VIVENDA: 125 m².

FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA: 5 m.

EDIFICABILITAT: 1,20 m²/m².

ALÇÀRIA MÀXIMA: 3 plantes (10,00 m)

ALÇÀRIA MÍNIMA: 1 planta (3,00 m)

RECUADES: al camí de la Plana 3,00 m

A altres subzones: 3,00 m

Altres llindecs: 0,00 m

proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

– ORDENANZA ZONA VERDE - ZV

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las zonas de jardines y áreas de juego de dominio y uso público.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

– El uso de esta zona es público y corresponde al sistema de espacios libres de dominio y uso público. Se ubicarán jardines y áreas de juego, pudiéndose ejecutar dentro de ellas tanto zonas de césped y ajardinadas como arbolado o zonas pavimentadas.

b) Usos compatibles:

– Almacén de herramientas y utensilios

– Kioskos.

c) Usos prohibidos:

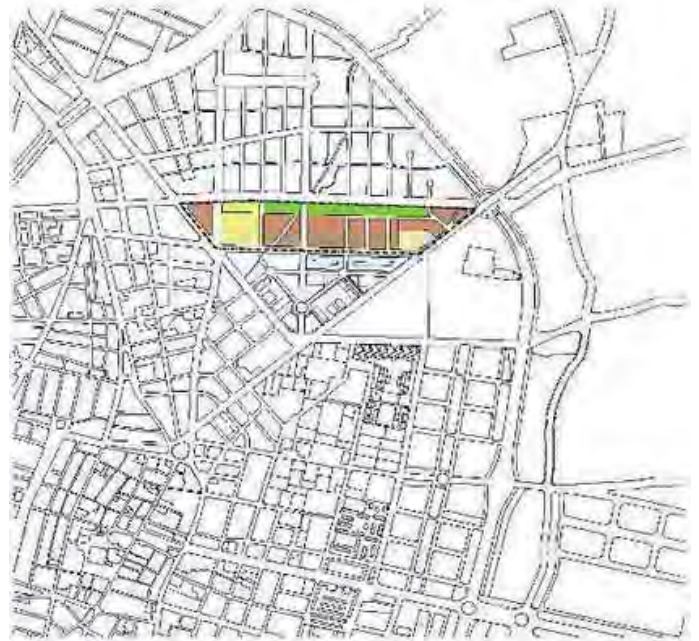
– Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Para cualquier tipo de uso se regirá por las normas que fija en la ordenanza particular de uso Zona Verde.

Artículo 55. Ordenanza particular PL2.

• Ámbito de aplicación



También denominado al sector IV, Lledo 2 del PAU Lledo

Se refiere a la distancia mínima que debe separarse la edificación de la alineación de manzana.

ORDENANZAS PARTICULARES

2.1. SUBZONA RUF-1

2.1.1. Caso general

TIPOLOGÍA: edificació en filera o agrupada.

PARCELA MÍNIMA: 125,00 m².

SUPERFÍCIE DE PARCELA POR VIVIENDA: 125 m².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 m.

EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m².

ALTURA MÀXIMA: 3 plantas (10,00 m)

ALTURA MÍNIMA: 1 planta (3,00 m)

RETRANQUEOS: al camino de la plana 3,00 m.

A otras subzonas: 3,00 m.

Otros linderos: 0,00 m.

DISTÀNCIA ENTRE AGRUPACIONS EN UNA MATEIXA PARCEL·LA: 5,00 m

OCUPACIÓ: 60 % sobre parcel·la neta.

ALTRES CONSTRUCCIONS: en l'alineació a fatxada es permetran construccions lleugeres per a resguard de vehicles, adossats a la fatxada, amb una amplària màxima de 2,50 metres.

APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda.

ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 i A2)

Comercial (A i B)

Esportiu (1r i 2a)

Garatge – aparcament (1a, 2a i 3a)

Hoteler

Oci i recreació (A)

Oficines (1)

Religiós

Sales de reunió

Sanitari

Serveis administratius (A i B3)

Sociocultural

USOS PROHIBITS: la resta

2.1.2. Cas en què es construïsquen *Vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública*

TIPOLOGIA: agrupació de vivendes en filera o bloc exempt.

PARCEL·LA superfície mínima: 500 m²

front mínim: 15,00 m

EDIFICABILITAT: 1,20 m²/m²s.

ALÇÀRIA màxima: 3 plantes (10,00 m). La planta tercera tindrà una ocupació màximadel 60 % de les plantes inferiors.

mínima: no s'especifica.

PARÀMETRES D'EMPLAÇAMENT:

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60 %.

La superfície construïda màxima del bloc o agrupació serà de 600 m².

La separació entre agrupacions en una mateixa parcel·la serà almenys de 5,00 m. Es podrà reduir esta distància a 3,00 m quan la longitud del cavalcament entre els blocs siga menor de 10,00 m.

Es considerarà que són blocs independents els volums separats i diferenciats, a pesar que existisquen entre estos passarel·les comunes, nuclis de comunicació, porxes, etc. sempre que estos elements tinguen una imatge de construcció lleugera i oberta.

RECUADES: a vials: 3,00 m

A altres subzones amb exigència de reculada: 3,00 m

A altres parcel·les de la mateixa ordenança: 0,00 m

ALTRES CONSTRUCCIONS: en l'alineació a fatxada es permetran construccions lleugeres per a resguard de vehicles, adossats a la fatxada, amb una amplària màxima de 2,50 metres.

APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda.

ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda amb algun règim de protecció pública.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 i A2)

Comercial (A i B)

Esportiu (1r i 2a)

Garatge – aparcament (1a, 2a i 3a)

Hoteler

Oci i recreació (A)

Oficines (1)

Religiós

Sales de reunió

Sanitari

Servis Administratius (A i B3)

Sociocultural

USOS PROHIBITS: la resta

2.2. SUBZONA RUF-2

2.2.1. Cas general

TIPOLOGIA: edificació en filera, aïllada o agrupada.

PARCEL·LA MÍNIMA: 2.800 m².

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA PER VIVENDA: 120 m² (300 m² en aïllades)

EDIFICABILITAT: 1,18 m²/m².

DISTANCIA ENTRE AGRUPACIONES EN UNA MISMA PARCEL·LA: 5,00 m.

OCUPACIÓN: 60 % sobre parcela neta.

OTRAS CONSTRUCCIONES: en la alineación a fachada se permitirán construcciones ligeras para resguardo de vehículos, adosados a la fachada, con una anchura máxima de 2,50 metros.

APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERÍSTICO: vivienda.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 y A2)

Comercial (A y B)

Deportivo (1.º y 2.º)

Garaje – aparcamiento (1.ª, 2.ª y 3.ª)

Hotelero

Ocio y recreo (A)

Oficinas (1)

Religioso

Salas de reunión

Sanitario

Servicios administrativos (A y B3)

Sociocultural

USOS PROHIBIDOS: el resto

2.1.2. Caso en que se construyan *Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública*

TIPOLOGÍA: agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.

PARCEL·LA superfície mínima: 500 m²

frente mínimo: 15,00 m

EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m²s.

ALTURA màxima: 3 plantas (10,00 m). La planta tercera tendrá una ocupación máxima del 60 % de las plantas inferiores.

mínima: no se especifica.

PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO

La ocupación máxima de la parcela será del 60 %

La superficie construida máxima del bloque o agrupación será de 600 m².

La separación entre agrupaciones en una misma parcela será al menos de 5,00 m. Se podrá reducir esta distancia a 3,00 m cuando la longitud del solape entre los bloques sea menor de 10,00m

Se considerará que son bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, a pesar de que existan entre ellos, pasarelas comunes, núcleos de comunicación, porches, etc. siempre que estos elementos tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

RETRANQUEOS: a viales: 3,00 m

A otras subzonas con exigencia de retranqueo: 3,00 m

A otras parcelas de la misma ordenanza: 0,00 m

OTRAS CONSTRUCCIONES: en la alineación a fachada se permitirán construcciones ligeras para resguardo de vehículos, adosados a la fachada, con una anchura máxima de 2,50 metros.

APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERÍSTICO: vivienda con algún régimen de protección pública.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 y A2)

Comercial (A y B)

Deportivo (1.º y 2.º)

Garaje – aparcamiento (1.ª, 2.ª y 3.ª)

Hotelero

Ocio y recreo (A)

Oficinas (1)

Religioso

Salas de reunión

Sanitario

Servicios administrativos (A y B3)

Sociocultural

USOS PROHIBIDOS: el resto

2.2. SUBZONA RUF-2

2.2.1. Caso general

TIPOLOGÍA: edificació en filera, aïllada o agrupada.

PARCEL·LA MÍNIMA: 2.800 m².

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA POR VIVIENDA: 120 m² (300 m² en aisladas)

EDIFICABILIDAD: 1,18 m²/m².

ALÇÀRIA MÀXIMA: 3 plantes (10,00 m)
ALÇÀRIA MÍNIMA: 1 planta (3,00 m)
RECUADES: (en vivenda agrupada o en filera)
Al camí de La Plana 3,00 m.
A altres límits: 0,00 m.
(en vivenda Aïllada)
Al camí de La Plana 3,00 m.
A altres límits: 0,00 m.
(en illa M8)
A llinde 3,00 m
DISTÀNCIA ENTRE AGRUPACIONS EN UNA MATEIXA PARCEL·LA: 5,00 m.

OCUPACIÓ: 60 % sobre parcel·la neta.

ESPACIS I SERVEIS COMUNS

a) En esta subzona podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les vivendes per a establir serveis o zones enjardinades comuns. S'hi permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'alçària de coronació.

b) La superfície construïda tancada que, en esta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari comportarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més de 50 % del seu perímetre tancat.

APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda.

ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 i A2)

Comercial (A i B)

Esportiu (1r i 2n)

Garatge – aparcament (1a, 2a i 3a)

Hoteler

Oci i recreació (A)

Oficines (1)

Religiós

Sales de reunió

Sanitari

USOS PROHIBITS: la resta

2.2.2. *Vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública*

TIPOLOGIA: agrupació de vivendes en filera o bloc exempt.

PARCEL·LA superfície mínima: 2.800 m²

front mínim: 15 m

EDIFICABILITAT: 1,18 m²/m²s.

ALÇÀRIA MÀXIMA: 3 plantes (10,00 m). La planta tercera tindrà una ocupació màxima del 60 % de les plantes inferiors.

ALÇÀRIA MÍNIMA: no s'especifica.

PARÀMETRES D'EMPLAÇAMENT:

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60 %.

La superfície construïda màxima del bloc o agrupació serà de 600 m².

La separació entre agrupacions en una mateixa parcel·la serà almenys de 5,00 m. Es podrà reduir esta distància a 3,00 m quan la longitud del cavallament entre els blocs siga menor de 10,00 m.

Es considerarà que són blocs independents els volums separats i diferenciats, a pesar que existisquen entre estos passarel·les comunes, nuclis de comunicació, porxes, etc. sempre que estos elements tinguen una imatge de construcció lleugera i oberta.

RECUADES: a vials: 3,00 m

A altres subzones amb exigència de reculada: 3,00 m

A altres parcel·les de la mateixa ordenança: 0,00 m, llevat que açò supose la formació de mitgeres que hagen de quedar al descobert, i en este cas serà exigible una reculada de 3,00 m

ESPACIS I SERVEIS COMUNS

a) En esta subzona podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les vivendes per a establir serveis o zones enjardinades comuns. S'hi permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'alçària de coronació.

b) La superfície construïda tancada que, en esta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari comportarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més de 50 % del seu perímetre tancat.

ALTURA MÀXIMA: 3 plantas (10,00 m)
ALTURA MÍNIMA: 1 planta (3,00 m)
RETRANQUEOS: (en vivienda Agrupada o en hilera)
Al camino de La Plana 3,00 m.
A otros lindes: 0,00 m.
(en vivienda Aislada)
Al camino de La Plana 3,00 m.
A otros lindes: 0,00 m.
(en manzana M8)
A linderos 3,00 m
DISTANCIA ENTRE AGRUPACIONES EN UNA MISMA PARCEL·LA: 5,00 m.

OCUPACIÓN: 60 % sobre parcela neta.

ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las viviendas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de 50 % de su perímetro cerrado.

APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERÍSTICO: vivienda.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 y A2)

Comercial (A y B)

Deportivo (1.º y 2.º)

Garaje – aparcamiento (1.ª, 2.ª y 3.ª)

Hotelero

Ocio y recreo (A)

Oficinas (1)

Religioso

Salas de reunión

Sanitario

USOS PROHIBIDOS: el resto

2.2.2. *Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública*

TIPOLOGÍA: agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.

PARCEL·LA superfície mínima: 2.800 m²

Frente mínimo: 15 m

EDIFICABILIDAD: 1,18 m²/m²s.

ALTURA MÀXIMA: 3 plantas (10,00 m). La planta tercera tendrá una ocupación máxima del 60 % de las plantas inferiores.

ALTURA MÍNIMA: no se especifica.

PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO

La ocupación máxima de la parcela será del 60 %

La superficie construida máxima del bloque o agrupación será de 600 m²

La separación entre agrupaciones en una misma parcela será al menos de 5,00 m. Se podrá reducir esta distancia a 3,00 m cuando la longitud del solape entre los bloques sea menor de 10,00 m

Se considerará que son bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, a pesar de que existan entre ellos, pasarelas comunes, núcleos de comunicación, porches, etc. siempre que estos elementos tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

RETRANQUEOS: a viales: 3,00 m

A otras subzonas con exigencia de retranqueo: 3,00 m

A otras parcelas de la misma ordenanza: 0,00 m, salvo que esto suponga la formación de medianeras que hayan de quedar al descuberto, en cuyo caso será exigible un retranqueo de 3,00 m

ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las viviendas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de 50 % de su perímetro cerrado.

APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda.

ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda amb algun règim de protecció pública.

USOS COMPATIBLES: Assistencial-Benèfic (A1 i A2)

Comercial (A i B)

Esportiu (1r i 2n)

Garatge – aparcament (1a, 2a i 3a)

Hoteler

Oci i recreació (A)

Oficines (1)

Religiós

Sales de reunió

Sanitari

USOS PROHIBITS: la resta

2.2.3. *Vivendes en bloc*

TIPOLOGIA: edificació en bloc.

PARCEL·LA MÍNIMA: 2.800 m².

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA PER VIVENDA: no es limita (en bloc)

EDIFICABILITAT: 1,18 m²/m².

ALÇÀRIA MÀXIMA: 3 plantes (10,00 m)

ALÇÀRIA MÍNIMA: 1 planta (3,00 m)

RECUADES: (edificació en bloc).

A vials: 5,00 m

Al camí de la Plana: 3,00 m

A altres límits: 3,00 m

MESURES MÀXIMES DEL BLOC La projecció en planta del bloc no sobrepassarà un quadrat de trenta metres (30,00) de costat.

DISTINTES TIPOLOGIES EN UNA MATEIXA ILLA

En aquelles illes en què coexistisquen l'edificació en bloc amb altres tipologies, haurà d'adoptar-se una solució global, definint tipologies i reculades per al conjunt, per mitjà de Projecte Unitari

DISTÀNCIA ENTRE AGRUPACIONS EN UNA MATEIXA PARCEL·LA 5,00 m

OCUPACIÓ: 60 % sobre parcel·la neta

ESPACIS I SERVEIS COMUNS

a) En esta subzona podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les vivendes per a establir serveis o zones enjardinades comuns. S'hi permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'alçària de coronació.

b) La superfície construïda tancada que, en esta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari comportarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més del 50 % del seu perímetre tancat.

APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda.

ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 i A2).

Comercial (A i B).

Esportiu (1r i 2n).

Garatge-aparcament (1a, 2a i 3a).

Hoteler.

Oci i recreació (A)

Oficines (1).

Religiós.

Sales de reunió.

Sanitari.

USOS PROHIBITS: la resta.

2.3. SUBZONA RUF-3

TIPOLOGIA: unifamiliar en illa tancada

EDIFICABILITAT: 1,50 m²/m².

ALÇÀRIA MÀXIMA: 2 plantes (6,50 m)

ALÇÀRIA MÍNIMA: 1 planta (3,50 m)

RECUADES: a vials 0,00 m.

A altres límits: 0,00 m.

FONS MÀXIM: 11,00 m

APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda.

ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda.

USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 i A2)

APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERÍSTICO: vivienda con algún régimen de protección pública.

USOS COMPATIBLES: asistencial-benéfico (A1 y A2)

Comercial (A y B)

Deportivo (1.º y 2.º)

Garaje – aparcamiento (1.ª, 2.ª y 3.ª)

Hotelero

Ocio y recreo (A)

Oficinas (1)

Religioso

Salas de reunión

Sanitario

USOS PROHIBIDOS: el resto

2.2.3. *Viviendas en bloque*

TIPOLOGÍA: edificación en Bloque.

PARCELA MÍNIMA: 2.800 m².

SUPERFICIE DE PARCELA POR VIVIENDA: no se limita (en bloque)

EDIFICABILIDAD: 1,18 m²/m².

ALTURA MÀXIMA: 3 plantes (10,00 m).

ALTURA MÍNIMA: 1 planta (3,00 m).

RETRANQUEOS: (edificación en bloque).

A viales: 5,00 m.

Al camino de La Plana: 3,00 m.

A otros lindes: 3,00 m.

MEDIDAS MÁXIMAS DEL BLOQUE La proyección en planta del bloque, no rebasará un cuadrado de treinta metros (30,00) de lado.

DISTINTAS TIPOLOGÍAS EN UNA MISMA MANZANA

En aquellas manzanas en las que coexistan la edificación en bloque con otras tipologías, deberá adoptarse una solución global, definiendo tipologías y retranqueos para el conjunto, mediante Proyecto Unitario

DISTANCIA ENTRE AGRUPACIONES EN UNA MISMA PARCELA 5,00 m.

OCUPACIÓN: 60 % sobre parcela neta.

ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las viviendas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más del 50 % de su perímetro cerrado.

APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERÍSTICO: vivienda.

USOS COMPATIBLES: asistencial-benéfico (A1 y A2).

Comercial (A y B).

Deportivo (1.º y 2.º).

Garaje-aparcamiento (1.ª, 2.ª y 3.ª).

Hotelero.

Ocio y recreo (A)

Oficinas (1).

Religioso.

Salas de reunión.

Sanitario.

USOS PROHIBIDOS: el resto.

2.3. SUBZONA RUF-3

TIPOLOGÍA: unifamiliar en manzana cerrada

EDIFICABILIDAD: 1,50 m²/m².

ALTURA MÀXIMA: 2 plantes (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA: 1 planta (3,50 m)

RETRANQUEOS: a viales 0,00 m.

A otros lindes: 0,00 m.

FONFO MÀXIMO: 11,00 m

APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERÍSTICO: vivienda.

USOS COMPATIBLES: asistencial-benéfico (A1 y A2)

Comercial (A i B)
Esportiu (1r i 2a)
Garatge – aparcament (1a, 2a i 3a)
Hoteler
Oci i recreació (A)
Oficines (1)
Religiós
Sales de reunió
Sanitari
USOS PROHIBITS: la resta
SUBZONA RBA
TIPOLOGIA: edificació en bloc obert.
EDIFICABILITAT: 3,60 m²/m²s
ALÇÀRIA MÀXIMA: 9 plantes (28,00 m)
ALÇÀRIA MÍNIMA: 6 plantes (19,00 m)
OCUPACIÓ: 60 %
APARCAMENT: haurà de preveure's com a mínim una plaça
d'aparcament per cada vivenda.
ÚS CARACTERÍSTIC: vivenda.
USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A1 i A2)
Comercial (A, B, C i D))
No Esportiu
Garatge – aparcament (1a, 2a, 3a, 6a i 7a)
Hoteler
Oci i recreació (A)
Oficines (1)
Religiós
Sales de reunió
Sanitari
USOS PROHIBITS: la resta
SUBZONA ASSISTENCIAL
TIPOLOGIA: edificació oberta.
PARCEL·LA MÍNIMA: 5.000,00 m²
EDIFICABILITAT: 0,75 m²/m²
ALÇÀRIA MÀXIMA: 4 plantes (17,50 m)
RECUADES: a front de vial: 5,00 m
Altres límits: 5,00 m
OCUPACIÓ: 60 %
ÚS CARACTERÍSTIC: sanitari (A i B)
USOS COMPATIBLES: assistencial-benèfic (A2)
USOS PROHIBITS: la resta.
SUBZONA COMERCIAL: Co
TIPOLOGIA: edificació oberta
EDIFICABILITAT: 0,8 m²/m²
ALÇÀRIA MÀXIMA: 1 planta (4,50 m)
RECUADES: lliures
OCUPACIÓ: 80 %
ÚS CARACTERÍSTIC: Comercial (A, B i C)
USOS COMPATIBLES: vivenda unifamiliar aïllada o adossada.
Hoteler
USOS PROHIBITS: la resta.

Comercial (A y B)
Deportivo (1.º y 2.º)
Garaje – aparcamiento (1.ª, 2.ª y 3.ª)
Hotelero
Ocio y recreo (A)
Oficinas (1)
Religioso
Salas de reunión
Sanitario
USOS PROHIBIDOS: el resto
SubZONA RBA
TIPOLOGÍA: edificación en bloque abierto.
EDIFICABILIDAD: 3,60 m²/m²s
ALTURA MÁXIMA: 9 plantas (28,00 m)
ALTURA MÍNIMA: 6 plantas (19,00 m)
OCUPACIÓN: 60 %
APARCAMIENTO: deberá preverse como mínimo una plaza de
aparcamiento por cada vivienda.
USO CARACTERÍSTICO: vivienda.
USOS COMPATIBLES: asistencial-benéfico (A1 y A2)
Comercial (A, B, C y D))
No deportivo
Garaje – aparcamiento (1.ª, 2.ª, 3.ª, 6.ª y 7ª)
Hotelero
Ocio y recreo (A)
Oficinas (1)
Religioso
Salas de reunión
Sanitario
USOS PROHIBIDOS: el resto
SubZONA ASISTENCIAL
TIPOLOGÍA: edificación abierta.
PARCELA MÍNIMA: 5.000,00 m²
EDIFICABILIDAD: 0,75 m²/m²
ALTURA MÁXIMA: 4 plantas (17,50 m)
RETRANQUEOS: a frente de vial: 5,00 m
Otros lindes: 5,00 m
OCUPACIÓN: 60 %
USO CARACTERÍSTICO: sanitario (A y B)
USOS COMPATIBLES: asistencial-benéfico (A2)
USOS PROHIBIDOS: el resto.
SubZONA COMERCIAL: Co
TIPOLOGÍA: edificación abierta
EDIFICABILIDAD: 0,8 m²/m²
ALTURA MÁXIMA: 1 planta (4,50 m)
RETRANQUEOS: libres
OCUPACIÓN: 80 %
USO CARACTERÍSTICO: Comercial (A, B y C)
USOS COMPATIBLES: vivienda unifamiliar aislada o adosada.
Hotelero
USOS PROHIBIDOS: el resto.

Article 56. Ordenança particular PL3

- Àmbit d'aplicació



També denominat sector Lledó 3,

- Condicions de l'edificació en la subzona UFA-1
Àmbit d'aplicació.

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plans es grafien amb les sigles UFA-1.

Tipologia.

Edificació unifamiliar aïllada o aparejada.

- Condicions de volum i alçària dels edificis.

a) S'establix un coeficient d'edificabilitat de 0,60 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'igual forma l'espai sota sostre obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'establix en dos, amb les següents alçàries màximes de cornisa:

1 planta	3,50 m.
2 plantes	6,50 m.

No obstant això, podrà executar-se una tercera planta sempre que s'adopti com a solució constructiva la coberta plana per a la totalitat de l'edificació, no podent ocupar esta planta més del 50 % de la planta immediata inferior amb la següent alçària màxima de cornisa:

3 plantes	9,50 m.
-----------	---------

c) Per damunt de l'alçària màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació, que en cap cas formaran volums tancats.

Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'establix en 400 metres quadrats. (A esta superfície li correspondrà l'edificació d'una sola vivenda).

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 16 metres. Queden excloses d'esta condició aquelles parcel·les l'únic límit frontal de les quals siga un vial en fons de sac. En este cas, el límit tindrà com a mínim 5 metres.

c) La forma de la parcel·la serà tal que pugui inscriure-s'hi a un rectangle de 16 x 20 metres, coincidint un dels seus costats amb l'alineació exterior, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior. Queden així mateix excloses del compliment d'esta condició les parcel·les l'única alineació de les quals exterior recaiga a vial en fons de sac.

Artículo 56. Ordenanza particular PL3

- Ámbito de aplicación



También denominado sector Lledó 3,

- Condiciones de la edificación en la subzona UFA-1
Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se grafían con las siglas UFA-1.

Tipología.

Edificación unifamiliar aislada o pareada.

- Condiciones de volumen y altura de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en dos, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta	3,50 m.
2 plantas	6,50 m.

No obstante, podrá ejecutarse una tercera planta siempre que se adopte como solución constructiva la cubierta plana para la totalidad de la edificación, no pudiendo ocupar dicha planta más del 50 % de la planta inmediata inferior con la siguiente altura máxima de cornisa:

3 plantas	9,50 m.
-----------	---------

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación, que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 400 m² (A esta superficie le corresponderá la edificación de una sola vivienda)

b) Al menos uno de sus linderos frontales tendrá como mínimo 16 metros. Quedan excluidas de esta condición aquellas parcelas cuyo único lindero frontal sea un vial en fondo de saco. En este caso, el lindero tendrá como mínimo 5 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 16 x 20 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior, y sus linderos laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior. Quedan asimismo excluidas del cumplimiento de esta condición las parcelas cuya única alineación exterior recaiga a vial en fondo de saco.

2. Els tancaments de parcel·la tindran una alçària màxima de 2,50 metres. Només podran ser massissos fins a 0,50 metres d'alçària, a partir dels quals tindran un tractament diàfan, per mitjà de reixes metàl·liques i tanques. No obstant això, es permetran pilars d'obra cada tres metres amb una secció màxima 50 x 50 centímetres.

– Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 30 % de la seua superfície.

b) La distància mínima de l'edificació principal als límits laterals serà de 3 metres. La distància a l'alineació exterior serà no menor de 5 metres i no major de 10 metres. Les parcel·les amb més d'una alineació exterior només hauran de respectar esta condició en una d'elles, havent de guardar una distància a les altres alineacions igual o superior a l'establida per als límits laterals. No computaran per al mesurament d'estes distàncies els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres. S'exceptua d'esta condició les parcel·les que donen a la ronda, que tenen assenyalada en plans la seua alineació màxima obligatòria. Per darrere d'eixa línia podran ubicar-se a qualsevol distància, complint la resta de paràmetres.

c) Podrà adossar-se a un dels límits laterals una construcció d'una sola planta amb destinació a garatge o magatzem, amb una alçària màxima de 3,50 metres, i que haurà de mantindre la mateixa distància màxima i mínima a l'alineació exterior que l'edificació principal, sense que pugua sobrepassar més del 20 % de la longitud del límit a què s'adossa. La construcció computarà a l'efecte d'edificabilitat.

Agrupacions de vivendes.

1. Vivendes apareiades.

Quan la superfície d'una parcel·la o la suma de les superfícies de dos parcel·les independents siga superior a 800 metres quadrats podran construir-se, per mitjà de projecte unitari, dos vivendes unides per una mitgera comuna, sempre que la parcel·la vinculada a cada vivenda supere els 300 metres quadrats. En este cas, no regix allò que s'ha establert sobre distàncies a límits laterals respecte del límit comú.

2. Conjunt de vivendes.

a) Es denomina conjunt de vivendes aquell que en una mateixa parcel·la agrupa un mínim de tres vivendes.

b) En la parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 400 metres quadrats o fracció igual o superior a 300 metres quadrats.

c) Cada vivenda disposarà d'una parcel·la vinculada de 275 metres quadrats, dels quals un mínim de 100 metres quadrats constituïran zona enjardinada. Els tancaments entre estes parcel·les privades podran ser massissos i tindre una alçària màxima de 2 metres, excepte pel que fa a l'alineació exterior, en què s'ajustaran al que preveu l'article 13.2.

d) Les vivendes podran disposar-se aïllades o apareiades, no podent unir en cap cas i per mitjà de cap tipus d'element constructiu més de dos vivendes.

e) La separació mínima entre edificacions serà de 5 metres.

• Podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades a cada vivenda per a establir serveis o zones enjardinades comuns. S'hi permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en esta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

– Aparcaments.

Haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda inferior a 120 m² útils, i de dos places, per a les de superfície superior, en l'interior de les parcel·les.

– Usos.

1. L'ús característic d'esta subzona és el de vivenda, en la seua categoria la vivenda unifamiliar.

2. S'estableixen com a usos compatibles:

– Assistencial-benèfic, en les seues categories A1 i A2.

– Comercial, en les seues categories a i B.

– Esportiu en les seues categories 1r i 2n.

– Docent en la seua categoria A

– Garatge-aparcament, en les seues categories 1a, 2a i 3a

– Oci i recreació: permès el grup A

– Oficines, en la seua categoria 1.

– Religios, sempre que mantinga les condicions tipològiques.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 0,50 metros de altura, a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano, mediante verjas metálicas y setos. No obstante, se permitirán machones de obra cada tres metros con una sección máxima 50 x 50 centímetros.

– Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 30 % de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de 3 metros. La distancia a la alineación exterior será no menor de 5 metros y no mayor de 10 metros. Las parcelas con más de una alineación exterior solo deberán respetar esta condición en una de ellas, debiendo guardar una distancia a las otras alineaciones igual o superior a la establecida para los lindes laterales. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros. Se exceptúa de esta condición las parcelas recayentes a la Ronda, que tienen señalada en planos su alineación máxima obligatoria. Por detrás de esa línea podrán ubicarse a cualquier distancia, cumpliendo el resto de parámetros.

c) Podrá adosarse a uno de los lindes laterales una construcción de una sola planta con destino a garaje o almacén, con una altura máxima de 3,50 metros, y que deberá mantener la misma distancia máxima y mínima a la alineación exterior que la edificación principal, sin que pueda rebasar más del 20 % de la longitud del linde al que se adosa. Dicha construcción computará a efectos de edificabilidad.

Agrupaciones de viviendas.

1. Viviendas pareadas.

Quando la superficie de una parcela o la suma de las superficies de dos parcelas independientes sea superior a 800 m² podrán construirse, mediante proyecto unitario, dos viviendas unidas por una medianera común, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 300 m². En este caso, no rige lo establecido sobre distancias a lindes laterales respecto del linde común.

2. Conjunto de viviendas.

a) Se denomina conjunto de viviendas a aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas.

b) En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 400 m² o fracción igual o superior a 300 m².

c) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de 275 m², de los que un mínimo de 100 m² constituirán zona ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2 metros, excepto en lo que respecta a la alineación exterior, en que se ajustarán a lo previsto en el artículo 13.2.

d) Las viviendas podrán disponerse aisladas o pareadas, no pudiéndose unir en ningún caso y mediante ningún tipo de elemento constructivo más de dos viviendas.

e) La separación mínima entre edificaciones será de 5 metros.

• Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

– Aparcamientos.

Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda inferior a 120 m² útiles, y de dos plazas, para las de superficie superior, en el interior de las parcelas.

– Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el de vivienda, en su categoría 1.ª vivienda unifamiliar.

2. Se establecen como usos compatibles:

– Asistencial-benéfico, en sus categorías A1 y A2.

– Comercial, en sus categorías A y B.

– Deportivo en sus categorías 1.º y 2.º.

– Docente en su categoría A

– Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

– Ocio y recreo: permitido el grupo A

– Oficinas, en su categoría 1.

– Religioso, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.

– Serveis administratius, en les seues categories A1 i B3

– Sociocultural

3. Usos prohibits.

Es prohibix expressament la resta dels usos.

– Condicions de l'edificació en la subzona UFA-2

Àmbit d'aplicació.

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plans es grafien amb les sigles UFA-2.

– Tipologia.

Edificació unifamiliar aïllada o aparejada.

. Condicions de volum i alçària dels edificis.

a) S'establix un coeficient d'edificabilitat de 0,75 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'identica forma l'espai sota sostre obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'establix en dos, amb les següents alçàries màximes de cornisa:

1 planta 3,50 m.

2 plantes 6,50 m.

No obstant això, podrà executar-se una tercera planta sempre que s'adopte com a solució constructiva la coberta plana per a la totalitat de l'edificació, no podent ocupar esta planta més del 50 % de la planta immediata inferior amb la següent alçària màxima de cornisa:

3 plantes 9,50 m.

Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'establix en 300 metres quadrats. (A esta superfície li correspondrà l'edificació d'una sola vivenda).

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 12 metres. Queden excloses d'esta condició aquelles parcel·les l'únic límit frontal de les quals siga un vial en fons de sac. En este cas, el límit tindrà com a mínim 5 metres.

c) La forma de la parcel·la serà tal que puga inscriure's en ella un rectangle de 12 x 20 metres, coincidint un dels seus costats amb l'alineació exterior, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior. Queden, així mateix, excloses del compliment d'esta condició les parcel·les l'única alineació exterior de les quals recaiga a vial en fons de sac.

2. Els tancaments de parcel·la tindran una alçària màxima de 2,50 metres. Només podran ser massissos fins a 0,50 metres d'alçària, a partir de la qual tindran un tractament diàfan, per mitjà de reixes metàl·liques i tanques. No obstant això, es permetran pilars d'obra cada tres metres amb una secció màxima 50 x 50 centímetres.

– Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'establix en el 40 % de la seua superfície.

b) La distància mínima de l'edificació principal als límits laterals serà de 3 metres. La distància a l'alineació exterior serà no menor de 5 metres i no major de 10 metres. Les parcel·les amb més d'una alineació exterior només hauran de respectar esta condició en una d'elles, havent de guardar una distància a les altres alineacions igual o superior a l'establida per als límits laterals. No computaran per al mesurament d'estes distàncies els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres. S'exceptua d'esta condició les parcel·les que donen a la ronda, que tenen assenyalada en plans la seua alineació màxima obligatòria. Per darrere d'eixa línia podran ubicar-se a qualsevol distància, complint la resta de paràmetres. Així mateix, s'exceptuen les parcel·les que donen a la prolongació de l'av. Caputxins, en la qual la reculada serà obligatòriament de 5 m.

c) Podrà adossar-se a un dels límits laterals una construcció d'una sola planta amb destinació a garatge o magatzem, amb una alçària màxima de 3,50 metres, i que haurà de mantindre la mateixa distància màxima i mínima a l'alineació exterior que l'edificació principal, sense que puga sobrepassar més del 20 % de la longitud del límit a què s'adossa. Esta construcció computarà a l'efecte d'edificabilitat.

Agrupacions de vivendes.

1. Vivendes aparejades.

– Servicios administrativos, en sus categorías A1 y B3

– Sociocultural

3. Usos prohibidos.

Se prohíbe expresamente el resto de los usos.

– Condiciones de la edificación en la subzona UFA-2

Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se grafían con las siglas UFA-2.

– Tipología.

Edificación unifamiliar aislada o pareada.

. Condiciones de volumen y altura de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en dos, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta 3,50 m.

2 plantas 6,50 m.

No obstante, podrá ejecutarse una tercera planta siempre que se adopte como solución constructiva la cubierta plana para la totalidad de la edificación, no pudiendo ocupar dicha planta más del 50 % de la planta inmediata inferior con la siguiente altura máxima de cornisa:

3 plantas 9,50 m.

Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 300 m². (A esta superficie le corresponderá la edificación de una sola vivienda)

b) Al menos uno de sus linderos frontales tendrá como mínimo 12 metros. Quedan excluidas de esta condición aquellas parcelas cuyo único linder frontal sea un vial en fondo de saco. En este caso, el linder tendrá como mínimo 5 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior, y sus linderos laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior. Quedan asimismo excluidas del cumplimiento de esta condición las parcelas cuya única alineación exterior recaiga a vial en fondo de saco.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 0,50 metros de altura, a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano, mediante verjas metálicas y setos. No obstante, se permitirán machones de obra cada tres metros con una sección máxima 50 x 50 centímetres.

– Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 40 % de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a los linderos laterales será de 3 metros. La distancia a la alineación exterior será no menor de 5 metros y no mayor de 10 metros. Las parcelas con más de una alineación exterior solo deberán respetar esta condición en una de ellas, debiendo guardar una distancia a las otras alineaciones igual o superior a la establecida para los linderos laterales. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetres. Se exceptúa de esta condición las parcelas recayentes a la Ronda, que tienen señalada en planos su alineación máxima obligatoria. Por detrás de esa línea podrán ubicarse a cualquier distancia, cumpliendo el resto de parámetros. Asimismo, se exceptúan las parcelas recayentes a la prolongación de la av. Capuchinos, en la que el retranqueo será obligatoriamente de 5 m.

c) Podrá adosarse a uno de los linderos laterales una construcción de una sola planta con destino a garaje o almacén, con una altura máxima de 3,50 metros, y que deberá mantener la misma distancia máxima y mínima a la alineación exterior que la edificación principal, sin que pueda rebasar más del 20 % de la longitud del linder al que se adosa. Dicha construcción computará a efectos de edificabilidad.

Agrupaciones de viviendas.

1. Viviendas pareadas.

Quan la superfície d'una parcel·la o la suma de les superfícies de dos parcel·les independents siga superior a 600 metres quadrats podran construir-se, per mitjà de projecte unitari, dos vivendes unides per una mitgera comuna, sempre que la parcel·la vinculada a cada vivenda supere els 300 metres quadrats. En este cas, no regix allò que s'ha establert sobre distàncies a límits laterals respecte del límit comú.

2. Conjunt de vivendes.

a) Es denomina conjunt de vivendes aquell que en una mateixa parcel·la agrupa un mínim de tres vivendes.

b) En la parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 300 metres quadrats o fracció igual o superior a 250 metres quadrats.

[NOTA: s'hi acompanya per a més claredat algun exemple.

Parcel·la de 800 m². $800 = 2 \times 300 + 200$; $200 < 250$; nombre màxim de vivendes 2; no formarien conjunt de vivendes.

Parcel·la de 850 m². $850 = 2 \times 300 + 250$; $250 = 250$; nombre màxim de vivendes 3.

Parcel·la de 3.400 m². $3.400 = 11 \times 300 + 100$; nombre màxim de vivendes 11.]

c) Cada vivenda disposarà d'una parcel·la vinculada de 225 metres quadrats, dels quals un mínim de 80 metres quadrats constituïran zona enjardinada. Els tancaments entre estes parcel·les privades podran ser massissos i tindre una alçària màxima de 2 metres, excepte pel que fa a l'alineació exterior, en què s'ajustaran al que preveu l'article 13.2.

d) Les vivendes podran disposar-se aïllades o aparejades, no podent-se unir en cap cas i per mitjà de cap tipus d'element constructiu més de dos vivendes.

e) La separació mínima entre edificacions serà de 5 metres.

f) Podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades a cada vivenda per a establir serveis o zones enjardinades comuns. S'hi permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en esta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

Aparcaments.

Haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda inferior a 120 m² útils, i de dos places, per a les de superfície superior, en l'interior de les parcel·les.

Usos.

1. L'ús característic d'esta subzona és el de vivenda, en la seua categoria 1a vivenda unifamiliar.

2. S'establixen com a usos compatibles:

- Assistencial-benèfic, en les seues categories A1 i A2.
- Comercial, en les seues categories A i B.
- Esportiu en les seues categories 1r i 2n.
- Docent en la seua categoria A
- Garatge-aparcament, en les seues categories 1a, 2a i 3a
- Oci i recreació: permés el grup A
- Oficines, en la seua categoria 1.
- Religios, sempre que mantinga les condicions tipològiques.
- Serveis administratius, en les seues categories A1 i B3
- Sociocultural

3. Usos prohibits.

Es prohibix expressament la resta dels usos.

Condicions de l'edificació en la subzona UFH.

Àmbit d'aplicació.

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plans es grafien amb les sigles UFH.

Tipologia.

Edificació unifamiliar en filera.

Condicions de volum i alçària dels edificis.

a) S'establix un coeficient d'edificabilitat de 0,90 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'ídèntica forma l'espai sota sostre obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'establix en tres, amb les següents alçàries màximes de cornisa:

1 planta	3,50 m.
2 plantes	6,50 m.

Quando la superficie de una parcela o la suma de las superficies de dos parcelas independientes sea superior a 600 m² podrán construirse, mediante proyecto unitario, dos viviendas unidas por una medianera común, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 300 m². En este caso, no rige lo establecido sobre distancias a lindes laterales respecto del linde común.

2. Conjunto de viviendas.

a) Se denomina conjunto de viviendas a aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas.

b) En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 300 m² o fracción igual o superior a 250 m².

[NOTA: se acompaña para mayor claridad algún ejemplo.

Parcela de 800 m². $800 = 2 \times 300 + 200$; $200 < 250$; número máximo de viviendas 2; no formarían conjunto de viviendas.

Parcela de 850 m². $850 = 2 \times 300 + 250$; $250 = 250$; número máximo de viviendas 3.

Parcela de 3.400 m². $3.400 = 11 \times 300 + 100$; número máximo de viviendas 11.]

c) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de 225 m², de los que un mínimo de 80 m² constituirán zona ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2 metros, excepto en lo que respecta a la alineación exterior, en que se ajustarán a lo previsto en el artículo 13.2.

d) Las viviendas podrán disponerse aisladas o pareadas, no pudiéndose unir en ningún caso y mediante ningún tipo de elemento constructivo más de dos viviendas.

e) La separación mínima entre edificaciones será de 5 metros.

f) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

Aparcamientos.

Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda inferior a 120 m² útiles, y de dos plazas, para las de superficie superior, en el interior de las parcelas.

Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el de vivienda, en su categoría 1.ª vivienda unifamiliar.

2. Se establecen como usos compatibles:

- Asistencial-benéfico, en sus categorías A1 y A2.
- Comercial, en sus categorías A y B.
- Deportivo en sus categorías 1.º y 2.º.
- Docente en su categoría A
- Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Ocio y recreo: permitido el grupo A
- Oficinas, en su categoría 1.
- Religiosos, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.
- Servicios administrativos, en sus categorías A1 y B3
- Sociocultural

3. Usos prohibidos.

Se prohíbe expresamente el resto de los usos.

Condiciones de la edificación en la subzona UFH.

Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se grafían con las siglas UFH.

Tipología.

Edificación unifamiliar en hilera.

Condiciones de volumen y altura de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,90 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en tres, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta	3,50 m.
2 plantas	6,50 m.

3 plantes 9,50 m.

c) Per damunt de l'alçària màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació, que en cap cas formaran volums tancats.

Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'establix en 1.000 metres quadrats.

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 20 metres.

2. Els tancaments de parcel·la tindran una alçària màxima de 2,50 metres. Només podran ser massissos fins a 0,50 metres d'alçària, a partir de la qual tindran un tractament diàfan, per mitjà de reixes metàl·liques i tanques. No obstant això, es permetran pilars d'obra cada tres metres amb una secció màxima 50 x 50 centímetres.

Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'establix en el 40 % de la seua superfície.

b) La distància mínima de l'edificació principal als límits laterals serà de 3 metres. La distància a l'alineació exterior serà no menor de 5 metres i no major de 10 metres. Les parcel·les amb més d'una alineació exterior només hauran de respectar esta condició en una d'elles, devent en la resta, separar-se almenys la mateixa distància que l'establida per als límits laterals. No computaran per al mesurament d'estes distàncies els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres. Així mateix, s'exceptuen les parcel·les que donen a la prolongació de l'av. Caputxins, en la qual la reculada serà obligatòriament de 5 m a esta fatxada.

c) Podrà adossar-se a un dels límits laterals una construcció d'una sola planta amb destinació a garatge o magatzem, amb una alçària màxima de 3,50 metres, i que haurà de mantindre la mateixa distància màxima i mínima a l'alineació exterior que l'edificació principal, sense que puga sobrepassar més del 20 % de la longitud del límit a què s'adossa. Esta construcció computarà a l'efecte d'edificabilitat.

d) En cada parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 200 m² de parcel·la o fracció superior a 150 m², subjectes a les condicions establides per a esta subzona.

e) Cada vivenda disposarà d'una parcel·la vinculada de superfície mínima de 125 m² dels quals un mínim de 40 m² estaran lliures d'edificació, constituint una àrea enjardinada. Els tancaments entre estes parcel·les privades podran ser massissos i tindre una alçària màxima de 2 metres, excepte pel que fa a l'alineació exterior, en què s'ajustaran al que preveu l'article 13.2.

f) La separació mínima entre blocs de vivendes independents serà de 5 metres, i la longitud màxima d'un bloc o filera de vivendes adossades no podrà ser superior a 35 metres mesurats en l'eix o directriu principal, havent de fraccionar-se els que siguen de longitud superior.

g) Podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades a cada vivenda per a establir servicis o zones enjardinades comuns. En elles es permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que en esta zona comuna es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

Aparcaments.

Haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda en l'interior de les parcel·les.

Usos.

1. L'ús característic d'esta subzona és el de vivenda, en la seua categoria 1a vivenda unifamiliar.

2. S'establixen com a usos compatibles:

- Assistencial-benèfic, en les seues categories A1 i A2.
- Comercial, en les seues categories a i B.
- Esportiu en les seues categories 1r i 2n.
- Docent en la seua categoria A
- Garatge-aparcament, en les seues categories 1a, 2a i 3a
- Oci i recreació: permès el grup A
- Oficines, en la seua categoria 1.
- Religios, sempre que mantinga les condicions tipològiques.

3 plantas 9,50 m.

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación, que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 1.000 m².

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 20 metros.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 0,50 metros de altura, a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano, mediante verjas metálicas y setos. No obstante, se permitirán machones de obra cada tres metros con una sección máxima 50 x 50 centímetros.

Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 40 % de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de 3 metros. La distancia a la alineación exterior será no menor de 5 metros y no mayor de 10 metros. Las parcelas con más de una alineación exterior solo deberán respetar esta condición en una de ellas, debiendo en el resto, separarse al menos igual distancia que la establecida para los lindes laterales. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros. Asimismo, se exceptúan las parcelas recayentes a la prolongación de la av. Capuchinos, en la que el retranqueo será obligatoriamente de 5 m a dicha fachada.

c) Podrá adosarse a uno de los lindes laterales una construcción de una sola planta con destino a garaje o almacén, con una altura máxima de 3,50 metros, y que deberá mantener la misma distancia máxima y mínima a la alineación exterior que la edificación principal, sin que pueda rebasar más del 20 % de la longitud del linde al que se adosa. Dicha construcción computará a efectos de edificabilidad.

d) En cada parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m², sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona.

e) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2 metros, excepto en lo que respecta a la alineación exterior, en que se ajustarán a lo previsto en el artículo 13.2.

f) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35 metros medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.

g) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

Aparcamientos.

Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas.

Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el de vivienda, en su categoría 1.ª vivienda unifamiliar.

2. Se establecen como usos compatibles:

- Asistencial-benéfico, en sus categorías A1 y A2.
- Comercial, en sus categorías A y B.
- Deportivo en sus categorías 1.º y 2.º.
- Docente en su categoría A
- Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Ocio y recreo: permitido el grupo A
- Oficinas, en su categoría 1.
- Religioso, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.

– Serveis administratius, en les seues categories A1 i B3

– Sociocultural

3. Usos prohibits.

Es prohibix expressament la resta dels usos.

Condicions de l'edificació en la subzona RBA

– Àmbit d'aplicació.

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plans es grafien amb les sigles RBA

Tipologia.

Edificació plurifamiliar en bloc obert.

Condicions de volum i altura dels edificis.

a) S'establix un coeficient d'edificabilitat de 1,40 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'establix en cinc, i el mínim en tres, amb les següents alçàries màximes de cornisa:

3 plantes 10,00 m.

4 plantes 13,00 m.

5 plantes 16,00 m.

c) Per damunt de l'alçària màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació que en cap cas formaran volums tancats.

d) Podran adossar-se als límits de parcel·la tant laterals com de fachada edificacions auxiliars (cambres de servei, cambres de maquinària, garatges i vestuaris) d'una planta d'alçària màxima i al llarg d'una longitud no superior al 30 % de la longitud total del límit a què s'adossa. Estes edificacions auxiliars computaran, tant a l'efecte d'edificabilitat com d'ocupació de parcel·la, i la seua alçària no podrà ser superior a 3,50 m.

Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'establix en 1.500 metres quadrats. (A esta superfície li correspondrà el nombre màxim de vivendes que resulte l'enter superior de dividir l'edificabilitat total de la parcel·la per 80 m² d'edificabilitat. Per exemple, d'una parcel·la de 1.500 m² resulta un quocient de 26,25, per tant, podrien edificar-se 27 vivendes).

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 30 metres.

c) La forma de la parcel·la serà tal que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 30x40 metres, llevat que quede conformada per la xarxa viària, coincidint un dels seus costats amb l'alineació exterior, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'establix en el 40 % de la seua superfície.

b) La distància mínima de l'edificació principal als límits laterals serà d'1/2 de l'alçària de cornisa amb un mínim de 5 metres.

c) La distància a l'alineació exterior seguirà les regles següents:

La separació obligatòria a tot el viari públic serà de 5,00 m, excepte en els fronts que donen als carrers Rosa María Molas i Calderón de la Barca, en què les edificacions podran adossar-se a l'alineació exterior d'estos carrers, sense que es permeten vols, ni oberts ni tancats.

d) La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà de H/2.

g) Podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades a cada vivenda per a establir serveis o zones enjardinades comuns. S'hi permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran de límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en esta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà a l'efecte d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

Aparcaments.

Haurà de preveure's com a mínim més d'una plaça d'aparcament per cada vivenda en l'interior de les parcel·les.

Usos.

1. L'ús característic d'esta subzona és el de vivenda, en la seua categoria 2a vivenda plurifamiliar.

2. S'establixen com a usos compatibles:

– Servicios administrativos, en sus categorías A1 y B3

– Sociocultural

3. Usos prohibidos.

Se prohíbe expresamente el resto de los usos.

Condiciones de la edificación en la subzona RBA

– Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se grafian con las siglas RBA

Tipología.

Edificación plurifamiliar en bloque abierto.

Condiciones de volumen y altura de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en cinco, y el mínimo en tres, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

3 plantas 10,00 m.

4 plantas 13,00 m.

5 plantas 16,00 m.

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

d) Podrán adosarse a los lindes de parcela tanto laterales como de fachada edificaciones auxiliares (cuartos de servicio, cuartos de maquinaria, garajes y vestuarios) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30 % de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y su altura no podrá ser superior a 3,50 m.

Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 1.500 m². (A esta superficie le corresponderá el número máximo de viviendas que resulte el entero superior de dividir la edificabilidad total de la parcela por 80 m² de edificabilidad. Por ejemplo, de una parcela de 1.500 m² resulta un cociente de 26,25, por lo tanto, podrían edificarse 27 viviendas).

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 30 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30x40 metros, salvo que quede conformada por la red viaria, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 40 % de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de 1/2 de la altura de cornisa con un mínimo de 5 metros.

c) La distancia a la alineación exterior seguirá las siguientes reglas:

La separación obligatoria a todo el viario público será de 5,00 m, excepto en los frentes recayentes a las calles Rosa María Molas y Calderón de la Barca, en las que las edificaciones podrán adosarse a la alineación exterior de dichas calles, sin que se permitan vuelos, ni abiertos ni cerrados sobre las mismas.

d) La separación mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de H/2.

g) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

Aparcamientos.

Deberá preverse como mínimo más de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas.

Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el de vivienda, en su categoría 2.ª vivienda plurifamiliar.

2. Se establecen como usos compatibles:

- Assistencial-benèfic, en les seues categories A1 i A2.
 - Comercial, en les seues categories a i B.
 - Esportiu en les seues categories 1r i 2n.
 - Docent en la seua categoria A
 - Garatge-aparcament, en les seues categories 1a, 2a, 3a, 6a i 7a.
 - Oci i recreació: permés el grup A
 - Oficines, en la seua categoria 1.
 - Religiós, sempre que mantinga les condicions tipològiques.
 - Serveis administratius, en les seues categories A1 i B3
 - Sociocultural
3. Usos prohibits.
Es prohibix expressament la resta dels usos.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES D'ÚS COMERCIAL

Àmbit d'aplicació.

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plans es grafien amb les sigles COM.

A Tipologia.

Edificació aïllada. No obstant això, mitjançant un acord dels contigus, podran mancomunar-se els límits.

Condicions de volum i alçària dels edificis.

a) S'establix un coeficient d'edificabilitat d'1,10 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'establix en dos, amb les següents alçàries màximes de cornisa:

1 planta	5,00 m
2 plantes	8,50 m

c) Per damunt de l'alçària màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació que en cap cas formaran volums tancats.

Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'establix en 1.000 metres quadrats.

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 12 metres.

c) La forma de la parcel·la serà tal que puga inscriure-s'hi un rectangle de 12 x 20 metres, coincidint un dels seus costats amb l'alineació exterior, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Els tancaments de parcel·la tindran una alçària màxima de 2,50 metres. Només podran ser massissos fins a 0,50 metres d'alçària, a partir de la qual tindran un tractament diàfan, per mitjà de reixes metàl·liques i tanques. No obstant això, es permetran pilars d'obra cada tres metres amb una secció màxima 50 x 50 centímetres.

Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'establix en el 70 % de la seua superfície.

b) La distància mínima de l'edificació principal als límits laterals serà de 3 metres. La distància a l'alineació exterior serà no menor de 5 metres i no major de 10 metres. No computaran per al mesurament d'estes distàncies els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres.

Usos.

1. L'ús característic d'esta subzona és el comercial, en categoria A, B, C i D.

2. S'establixen com a usos compatibles:

- Assistencial-benèfic, en les seues categories A1 i A2.
- Esportiu en les seues categories 1r i 2n.
- Docent en totes les seues categories.
- Espectacles i recreatiu, en les seues característiques 1a, 2a i 3a.
- Estacions de servei.
- Garatge-aparcament, en les seues categories 2a, 3a, 6a i 7a.
- Hoteler: en totes les seues categories.
- Oci i recreació: permés el grup A i el B 1.
- Oficines, en totes les seues categories.
- Religiós, sempre que mantinga les condicions tipològiques.
- Sanitari. En tots els seus tipus.
- Serveis administratius. En les seues categories a i B 3.

- Assistencial-benèfic, en sus categorías A1 y A2.
 - Comercial, en sus categorías A y B.
 - Deportivo en sus categorías 1.º y 2.º.
 - Docente en su categoría A
 - Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 6.ª y 7.ª.
 - Ocio y recreo: permitido el grupo A
 - Oficinas, en su categoría 1.
 - Religioso, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.
 - Servicios administrativos, en sus categorías A1 y B3
 - Sociocultural
3. Usos prohibidos.
Se prohíbe expresamente el resto de los usos.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO COMERCIAL

Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se grafían con las siglas COM.

A Tipología.

Edificación aislada. No obstante, mediante acuerdo de los colindantes, podrán mancomunarse los lindes.

Condiciones de volumen y altura de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,10 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en dos, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta	5,00 m-
2 plantas	8,50 m.

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 1.000 m².

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 0,50 metros de altura, a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano, mediante verjas metálicas y setos. No obstante, se permitirán machones de obra cada tres metros con una sección máxima 50 x 50 centímetros.

Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 70 % de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de 3 metros. La distancia a la alineación exterior será no menor de 5 metros y no mayor de 10 metros. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros.

Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el comercial, en categoría A, B, C y D.

2. Se establecen como usos compatibles:

- Assistencial-benèfic, en sus categorías A1 y A2.
- Deportivo en sus categorías 1.º y 2.º.
- Docente en todas sus categorías.
- Espectáculos y recreativo, en sus características 1.ª, 2.ª y 3.ª.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento, en sus categorías 2.ª, 3.ª, 6.ª y 7.ª.
- Hoteler: en todas sus categorías.
- Ocio y recreo: permitido el grupo A y el B 1.
- Oficinas, en todas sus categorías.
- Religioso, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.
- Sanitario. En todos sus tipos.
- Servicios administrativos. En sus categorías A y B 3.

– Sociocultural.
 3. Usos prohibits.
 Es prohibix expressament la resta dels usos, excepte si estan vinculats amb l'activitat principal.

Article 57. Ordenança particular PS1 i PS2.

- Àmbit d'aplicació



Denominat Censal.

ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC RESIDENCIAL	
ZONA RESIDENCIAL EN BLOC	R1
ZONA RESIDENCIAL EN BLOC	R2
ZONA RESIDENCIAL EN BLOC	R3
ZONA RESIDENCIAL EN BLOC	R4
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	UF-1
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	UF-2
ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC COMERCIAL	
ZONA COMERCIAL	COM
SISTEMES DE COMUNICACIONS	
XARXA VIÀRIA ESTRUCTURAL	RVE
XARXA VIÀRIA LOCAL	RVL
SISTEMES D'ESPÀIS LLIURES	
ZONA VERDA	ZV
PARCEL·LES D'EQUIPAMENT COMUNITARI	
ÚS DOTACIONAL	DOT

ORDENANÇA RESIDENCIAL EN BLOC: ZONA R1

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles R1. Aquesta zona ocupa una superfície total de 36.121,61 m²s..

2. CONDICIONS D'ÚS

- a) Ús principal:
 Residencial plurifamiliar.
- b) Usos compatibles:
- Comercial.
 - Espectacles
 - Recreatiu.
 - Garatge aparcament.
 - Hostaler.
 - Oficines.
 - Sales de reunió.
 - Sanitari.

– Sociocultural.
 3. Usos prohibidos.
 Se prohíbe expresamente el resto de los usos, salvo si están vinculados con la actividad principal.

Artículo 57. Ordenanza particular PS1 y PS2.

- Ámbito de aplicación



Denominado Sensal.

ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	
ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE	R1
ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE	R2
ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE	R3
ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE	R4
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	UF-1
ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	UF-2
ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL	
ZONA COMERCIAL	COM
SISTEMAS DE COMUNICACIONES	
RED VIARIA ESTRUCTURAL	RVE
RED VIARIA LOCAL	RVL
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	
ZONA VERDE	ZV
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
USO DOTACIONAL	DOT

ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE: ZONA R1

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas R1. Esta zona ocupa una superficie total de 36.121,61 m²s..

2. CONDICIONES DE USO

- a) Uso principal:
 Residencial plurifamiliar.
- b) Usos compatibles:
- Comercial.
 - Espectáculos
 - Recreativo.
 - Garaje aparcamiento.
 - Hotelero.
 - Oficinas.
 - Salas de reunión.
 - Sanitario.

- Serveis administratius.
- Sociocultural.
- Religios.
- Magatzem lligat a l'ús característic.

c) Usos prohibits:

Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Edificació oberta.

Altura màxima dels edificis:

El nombre màxim de plantes sobre rasant s'estableix en set (7), i el mínim en cinc (5), amb les següents altures màximes de cornisa:

5 plantes	16,00 m.
6 plantes	19,00 m.
7 plantes	22,00 m

Es permet sobrepassar l'altura màxima si el projecte d'edificació proposa el disseny d'un element singular no habitable en la zona que sobrepassa l'altura màxima.

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima edificable serà de 1.400 m².

Ocupació màxima:

El 35 % de la parcel·la.

Façana mínima.

Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 30 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima.

S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 2,10 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la.

Separació a l'indes.

La distància a l'alineació exterior seguirà les regles següents:

- En les parcel·les que donen a la zona verda central, podrà adossar-se l'edificació a l'alineació en l'esmentat front, sense que es permeten volades, ni obertes ni tancades sobre aquesta.

- En la resta dels carrers, i en el cas en què en les parcel·les anteriors no s'adosse l'edificació a la llinda, la separació mínima serà de 5 metres.

La distància mínima de l'edificació principal a les l'indes laterals serà d'1/4 de l'altura de cornisa, i com a mínim de 4 metres.

La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà de 5 metres.

Podrà utilitzar-se la part de la parcel·la no ocupada per edificació per a establir serveis o zones enjardinades comunes. En aquestes es permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran dels límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en aquesta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà als efectes d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

Alineacions i rasants.

Seràn les establides en els corresponents plans d'ordenació.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis.

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments.

En aquesta zona haurà de preveure's com a mínim més d'una plaça per vivenda o 100 m² d'edificació d'altres usos. Seràn places de 2,20 x 4,50 m, o 3,30 x 4,50 m en cas de places per a discapacitats.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines.

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència Municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desaigüe i la planta de

- Servicios administrativos.

- Sociocultural.

- Religioso.

- Almacén ligado al uso característico.

c) Usos prohibidos:

Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Edificación abierta.

Altura máxima de los edificios:

El número máximo de plantas sobre rasante se establece en siete (7), y el mínimo en cinco (5), con las siguientes alturas máximas de cornisa:

5 plantas	16,00 m.
6 plantas	19,00 m.
7 plantas	22,00 m

Se permite sobrepassar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebasa la altura máxima.

Sótanos y semisótanos

Se permiten.

Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 1.400 m².

Ocupación máxima:

El 35 % de la parcela.

Fachada mínima.

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 30 metros a vial público.

Edificabilidad máxima.

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 2,10 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela.

Separación a lindes.

La distancia a la alineación exterior seguirá las siguientes reglas:

- En las parcelas recayentes a la zona verde central, podrá adosarse la edificación a la alineación en dicho frente, sin que se permitan vuelos, ni abiertos ni cerrados sobre la misma.

- En el resto de las calles, y en el caso en que en las parcelas anteriores no se adose la edificación al linde, la separación mínima será de 5 metros.

La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de 1/4 de la altura de cornisa, y como mínimo de 4 metros.

La separación mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 5 metros.

Podrá utilizarse la parte de la parcela no ocupada por edificación para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de los lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios.

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos.

En esta zona deberá preverse como mínimo más de una plaza por vivienda o 100 m² de edificación de otros usos. Serán plazas de 2,20 x 4,50 m, o 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para discapacitados.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas.

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta

depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima del vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

ORDENANCES R1so i R1vo

R1so

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terrenys que en els plànols es recullen amb les sigles R1so. Aquesta zona ocupa una superfície de 1.402,6 m².

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

Usos de benestar social:

Assistencial benèfic

Religiós

Sanitari

b) Usos compatibles:

Usos de servei vinculats a un ús principal de caràcter social:

Magatzems

Docent

Garatge aparcament

Oci i esbarjo

Oficines

Serveis administratius

Sociocultural

c) Usos prohibits:

Comercial

Esportiu

Espectacles-recreatiu

Estacions de servei

Hoteler

Indústria

Tanatori

Vivenda

3. ALTURA DELS EDIFICIS

S'estableix una altura màxima de 7 plantes (22 m). No s'estableix altura mínima.

4. OCUPACIÓ MAXIMA

El 65 % de la parcel·la

5. EDIFICABILITAT MAXIMA

S'estableix un coeficient d'1 m²/m² sobre parcel·la neta, la qual cosa suposa un total de 1.402,60 m².

Per a la resta de paràmetres serà aplicable l'ordenança R1.

R1vo

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terrenys que en els plànols es recullen amb les sigles R1vo. Aquesta zona ocupa una superfície de 2.946 m².

2. OCUPACIÓ MAXIMA

El 45 % de la parcel·la

3. EDIFICABILITAT MAXIMA

S'estableix un coeficient de 2,62 m²/m² sobre parcel·la neta que suposa un total de 7.729 m² de sostre edificable.

4. DENSITAT O NOMBRE DE VIVENDES

El nombre màxim de vivendes en aquesta parcel·la serà màxim de 91, la qual cosa suposa una densitat d'1 viv/85 m²

Per a la resta de paràmetres i determinacions sobre ús i destinació del sòl serà aplicable l'ordenança R1.

ORDENANÇA RESIDENCIAL EN BLOC: ZONA R2

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles R2. Aquesta zona ocupa una superfície total de 165.236,90 m²s.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

Residencial plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Comercial.

Espectacles-recreatiu.

Garatge aparcament.

de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

ORDENANZAS R1so y R1vo

R1so

1. ÀMBIT DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terrenos que en los planos se recogen con las siglas R1so. Esta zona ocupa una superficie de 1.402,6 m².

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

Usos de bienestar social:

Asistencial benéfico

Religioso

Sanitario

b) Usos compatibles:

Usos de servicio vinculados a un uso principal de carácter social:

Almacenes

Docente

Garaje-aparcamiento

Ocio y recreo

Oficinas

Servicios administrativos

Sociocultural

c) Usos prohibidos:

Comercial

Deportivo

Espectáculos-recreativo

Estaciones de servicio

Hotelero

Industria

Tanatorio

Vivienda

3. ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Se establece una altura máxima de 7 plantas (22 m). No se establece altura mínima.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

El 65 % de la parcela

5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Se establece un coeficiente de 1 m²/m² sobre parcela neta, lo que supone un total de 1.402,60 m².

Para el resto de parámetros será de aplicación la ordenanza R1.

R1vo

1. ÀMBIT DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terrenos que en los planos se recogen con las siglas R1vo. Esta zona ocupa una superficie de 2.946 m².

2. OCUPACIÓN MÁXIMA

El 45 % de la parcela

3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Se establece un coeficiente de 2,62 m²/m² sobre parcela neta que supone un total de 7.729 m² de techo edificable.

4. DENSIDAD O NUMERO DE VIVIENDAS

El número máxima de viviendas en esta parcela será máximo de 91, lo que supone una densidad de 1 viv/85 m²

Para el resto de parámetros y determinaciones sobre uso y destino del suelo será de aplicación la ordenanza R1.

ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE: ZONA R2

1. ÀMBIT DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superfícies de terreno que en los planos se recogen con las siglas R2. Esta zona ocupa una superficie total de 165.236,90 m²s.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

Residencial plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Comercial.

Espectáculos-recreativo.

Garaje aparcamiento.

Hoteler.
Oficines.
Sales de reunió.
Sanitari.
Serveis administratius.
Sociocultural.
Religiós.
Magatzem lligat a l'ús característic.

c) Usos prohibits:

Els no-assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Edificació oberta.

Altura màxima dels edificis:

Altura màxima: 22 metres. (7 plantes)

Es permet sobrepassar l'altura màxima si el projecte d'edificació proposa el disseny d'un element singular no habitable en la zona que sobrepassa l'altura màxima.

Soterranis i semisoterranis

Es permeten.

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima edificable serà de 2.000 m².

Ocupació màxima:

El 40 % de la parcel·la.

Façana mínima.

La façana mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima per a qualsevol tipus d'ús serà el de 1,85 metres quadrats construïts per metre quadrat de parcel·la.

Separació entre blocs.

Dins d'una mateixa parcel·la, aquesta serà igual a la meitat de l'altura de l'edifici més alt.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si, per mitjà d'un pasatge cobert amb vivendes o sense sobre el passatge, llavors no es tindrà en compte l'esmentada separació entre blocs ja que es considerarà com un únic edifici. No obstant això, haurà de complir-se allò que s'ha indicat en la norma d'habitabilitat en el seu apartat «Patis».

Es podran adossar edificis sempre que es facen coincidir les mitges comunes i es presenten conjuntament per a l'obtenció de la llicència d'obres.

Separació a l'indes.

La separació de la façana de l'edificació al carrer serà de 5 metres.

Les separacions a les l'indes amb altres solars residencials serà de 7 metres.

La separació a les l'indes amb altres zones serà zero metres.

Alineacions i rasants.

Seràn les establides en els corresponents plans d'ordenació.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis.

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments.

En aquesta zona haurà de preveure's com a mínim més d'una plaça per vivenda o 100 m² d'edificació d'altres usos. Seràn places de 2,20 x 4,50 m, o 3,30 x 4,50 m en cas de places per a discapacitats.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines.

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència Municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desagüe i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima del vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

Hotelero.
Oficinas.
Salas de reunión.
Sanitario.
Servicios administrativos.
Sociocultural.
Religioso.
Almacén ligado al uso característico.

c) Usos prohibidos:

Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Edificación abierta.

Altura máxima de los edificios:

Altura máxima: 22 metros. (7 plantas)

Se permite sobrepassar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebasa la altura máxima.

Sótanos y semisótanos

Se permiten.

Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 2.000 m².

Ocupación máxima:

El 40 % de la parcela.

Fachada mínima.

La fachada mínima será de 25 metros a vial público.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para cualquier tipo de uso será el de 1,85 m² construidos por metro cuadrado de parcela.

Separación entre bloques.

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto.

En el caso en que se unan los edificios entre sí, mediante un pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, entonces no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio. No obstante deberá cumplirse lo indicado en la norma de habitabilidad en su apartado «Pacios».

Se podrán adosar edificios siempre y cuando se hagan coincidir las medianeras comunes y se presenten conjuntamente para la obtención de la licencia de obras.

Separación a lindes.

La separación de la fachada de la edificación a la calle será de 5 metros.

Las separación a los lindes con otros solares residenciales será de 7 metros.

La separación a los lindes con otras zonas será cero metros.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios.

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos.

En esta zona deberá preverse como mínimo más de una plaza por vivienda o 100 m² de edificación de otros usos. Serán plazas de 2,20 x 4,50 m, o 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para discapacitados.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas.

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

ORDENANÇA RESIDENCIAL EN BLOC: ZONA R3

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles R3. Aquesta zona ocupa una superfície total de 11.543,17 m²s.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

Residencial plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Comercial.

Espectacles-recreatiu.

Garatge aparcament.

Hoteler.

Oficines.

Sales de reunió.

Sanitari.

Serveis administratius.

Sociocultural.

Religiós.

Magatzem lligat a l'ús característica.

c) Usos prohibits:

Els no-assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Edificació oberta.

Altura màxima dels edificis:

El nombre màxim de plantes sobre rasant s'estableix en deu (10), i el mínim en huit (8), amb les següents altures màximes de cornisa:

8 plantes 25,00 m.

9 plantes 28,00 m.

10 plantes 31,00 m

Es permet sobrepassar l'altura màxima si el projecte d'edificació proposa el disseny d'un element singular no habitable en la zona que sobrepassa l'altura màxima.

Soterranis i semisoterranis.

Es permeten.

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima edificar-li serà de 2.500 m².

Ocupació màxima:

El 30 % de la parcel·la.

Façana mínima.

La façana mínima serà de 25 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima.

S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 2,50 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la.

Separació a llinde.

La distància a l'alineació exterior serà de 5 metres.

La distància mínima de l'edificació principal a les llinde laterals serà d'1/4 de l'altura de cornisa, i com a mínim de 4 metres.

La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà de 5 metres.

Podrà utilitzar-se la part de la parcel·la no ocupada per edificació per a establir serveis o zones enjardinades comunes. En aquestes es permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran dels límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en aquesta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà als efectes d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

Alineacions i rasants.

Seràn les establides en els corresponents plans d'ordenació.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis.

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments.

ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE: ZONA R3

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas R3. Esta zona ocupa una superficie total de 11.543,17 m²s.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

Residencial plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Comercial.

Espectáculos-recreativo.

Garaje aparcamiento.

Hotelero.

Oficinas.

Salas de reunión.

Sanitario.

Servicios administrativos.

Sociocultural.

Religioso.

Almacén ligado al uso característica.

c) Usos prohibidos:

Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Edificación abierta.

Altura máxima de los edificios:

El número máximo de plantas sobre rasante se establece en diez (10), y el mínimo en ocho (8), con las siguientes alturas máximas de cornisa:

8 plantas 25,00 m.

9 plantas 28,00 m.

10 plantas 31,00 m

Se permite sobrepassar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebasa la altura máxima.

Sótanos y semisótanos.

Se permiten.

Parcela mínima.

La parcela mínima edificarle será de 2.500 m².

Ocupación máxima:

El 30 % de la parcela.

Fachada mínima.

La fachada mínima será de 25 metros a vial público.

Edificabilidad máxima.

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 2,50 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construïbles posibles, sobre rasante, en cada parcela.

Separación a lindes.

La distancia a la alineación exterior será de 5 metros.

La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de 1/4 de la altura de cornisa, y como mínimo de 4 metres.

La separación mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 5 metres.

Podrá utilizarse la parte de la parcela no ocupada por edificación para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de los lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios.

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos.

En aquesta zona haurà de preveure's com a mínim més d'una plaça per vivenda o 100 m² d'edificació d'altres usos. Seran places de 2,20 x 4,50 m. o 3,30 x 4,50 m en cas de places per a discapacitats.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines.

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència Municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desaigüe i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima del vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

– ORDENANÇA RESIDENCIAL EN BLOC: ZONA R4

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles R4. Aquesta zona ocupa una superfície total de 41.619,30 m²s.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

Residencial plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Comercial.

Espectacles-recreatiu.

Garatge aparcament.

Hoteler.

Oficines.

Sales de reunió.

Sanitari.

Serveis administratius.

Sociocultural.

Religiós.

Magatzem lligat a l'ús característic.

e) Usos prohibits:

Els no assenyalats anteriorment.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia de l'edificació:

Edificació oberta.

Altura màxima dels edificis:

El nombre màxim de plantes sobre rasant s'estableix en deu (10), i el mínim en huit (8), amb les següents altures màximes de cornisa:

8 plantes 25,00 m.

9 plantes 28,00 m.

10 plantes 31,00 m.

Es permet sobrepassar l'altura màxima si el projecte d'edificació proposa el disseny d'un element singular no habitable en la zona que sobrepassi l'altura màxima.

Soterranis i semisoterranis:

Es permeten.

Parcel·la mínima:

La superfície mínima de parcel·la edificable s'estableix en 1.400 metres quadrats.

Ocupació màxima:

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 30 % de la seua superfície.

Façana mínima:

Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 30 metres a vial públic.

Edificabilitat màxima:

S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 2,50 m²/m² d'ús residencial, i 0,05 m²/m² d'ús comercial, que s'ubicarà obligatòriament en planta baixa, aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la.

Separació a llinde:

La distància a l'alineació exterior seguirà les regles següents:

– En les parcel·les que donen a la zona verda central, podrà adossar-se l'edificació a l'alineació en el dit front, sense que es permeten volades, ni oberts ni tancades sobre aquesta.

En esta zona deberá preverse como mínimo más de una plaza por vivienda o 100 m² de edificación de otros usos. Serán plazas de 2,20 x 4,50 m. o 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para discapacitados.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas.

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

– ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE: ZONA R4

1. ÀMBIT DE APLICACIÓ

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas R4. Esta zona ocupa una superficie total de 41.619,30 m²s.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

Residencial plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Comercial.

Espectáculos-recreativo.

Garaje aparcamiento.

Hotelero.

Oficinas.

Salas de reunión.

Sanitario.

Servicios administrativos.

Sociocultural.

Religioso.

Almacén ligado al uso característico.

e) Usos prohibidos:

Los no señalados anteriormente.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología de la edificación:

Edificación abierta.

Altura máxima de los edificios:

El número máximo de plantas sobre rasante se establece en diez (10), y el mínimo en ocho (8), con las siguientes alturas máximas de cornisa:

8 plantas 25,00 m.

9 plantas 28,00 m.

10 plantas 31,00 m.

Se permite sobrepassar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebase la altura máxima.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten.

Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela edificable se establece en 1.400 m².

Ocupación máxima:

La ocupación máxima de parcela se establece en el 30 % de su superficie.

Fachada mínima:

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 30 metros a vial público.

Edificabilidad máxima:

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 2,50 m²/m² de uso residencial, y 0,05 m²/m² de uso comercial, que se ubicará obligatoriamente en planta baja, aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela.

Separación a lindes:

La distancia a la alineación exterior seguirá las siguientes reglas:

– En las parcelas recayentes a la zona verde central, podrá adosarse la edificación a la alineación en dicho frente, sin que se permitan vuelos, ni abiertos ni cerrados sobre la misma.

– En la resta dels carrers, i en el cas en què en les parcel·les anteriors no adosse l'edificació al límit, la separació mínima serà de 5 metres.

La distància mínima de l'edificació principal als límits laterals serà de ¼ de l'altura de cornisa, i com a mínim de 4 metres.

La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà de 5 metres.

Podrà utilitzar-se la part de la parcel·la no ocupada per edificació per a establir serveis o zones enjardinades comunes. En aquestes es permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran dels límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en aquesta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar a complementari computarà als efectes d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

La superfície edificable destinada a ús comercial podrà disposar-se en edificació separada de la resta, d'una sola planta, que no haurà de complir reculades respecte a les alineacions de façana.

Alineacions i rasants.

Seràn les establides en els corresponents plans d'ordenació.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

Aparcaments.

En aquesta zona haurà de preveure's com a mínim més d'una plaça per vivenda o 100 m² d'edificació d'altres usos. Seràn places de 2,20 x 4,50 m o 3,30 x 4,50 m en cas de places per a discapacitats.

Els aparcaments podran estar en soterranis o semisoterranis, o en la parcel·la.

Piscines.

S'autoritzen les piscines. En el cas en què no s'inclouen en el projecte de la resta de l'edificació, es requerirà per a la seua execució el projecte corresponent i l'oportuna llicència Municipal. Tots els projectes hauran de definir perfectament el seu punt de desaigüe i la planta de depuració, a més dels corresponents detalls de l'estructura, constructius i situació dins de la parcel·la. La separació mínima del vora de la piscina als límits serà de 2 metres.

– ORDENANÇA ZONA DOTACIONAL – DOT

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles DOT, estes zones ocupen una superfície de 66.257,97 m². El sòl qualificat com a tal és d'ús i domini públic.

2. CONDICIONS D'ÚS

La documentació gràfica que s'incorpora inclou uns usos determinats per a cada zona dotacional.

Ocupació.

No podrà sobrepassar el 40 % de la superfície total de parcel·la.

Altura reguladora màxima.

L'altura màxima permesa serà de 13 metres, equivalent a 4 plantes.

Es permet sobrepassar l'altura màxima si el projecte d'edificació proposa el disseny d'un element singular no habitable en la zona que sobrepassa l'altura màxima.

Per damunt d'aquesta altura només es permet el cassetó de l'escala i ascensor, o si és el cas, la coberta inclinada de teula.

Separació a llindes i façanes.

Seràn de 5 metres tant a límits com a façanes.

Separació entre blocs.

Dins d'una mateixa parcel·la, aquesta serà igual a la mitat de l'altura de l'edifici més alt.

En el cas en què s'unisquen els edificis entre si per mitjà d'un pasatge cobert no es tindrà en compte l'esmentada separació entre blocs ja que es considerarà com a edifici únic. No obstant això, haurà de complir-se allò que s'ha indicat en la norma d'habitabilitat en el seu apartat «Patis».

Separació a llindes.

– En el resto de las calles, y en el caso en que en las parcelas anteriores no adose la edificación al linde, la separación mínima será de 5 metros.

La distancia mínima de la edificación principal a los lindes laterales será de ¼ de la altura de cornisa, y como mínimo de 4 metros.

La separación mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 5 metros.

Podrá utilizarse la parte de la parcela no ocupada por edificación para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de los lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar a complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

La superficie edificable destinada a uso comercial podrá disponerse en edificación separada del resto, de una sola planta, que no deberá cumplir retranqueos respecto a las alineaciones de fachada.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aparcamientos.

En esta zona deberá preverse como mínimo más de una plaza por vivienda o 100 m² de edificación de otros usos. Serán plazas de 2,20 x 4,50 m o 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para discapacitados.

Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

Piscinas.

Se autorizan las piscinas. En el caso en que no se incluyan en el proyecto del resto de la edificación, se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia municipal. Todos los proyectos deberán definir perfectamente su punto de desagüe y la planta de depuración, además de los correspondientes detalles de la estructura, constructivos y situación dentro de la parcela. La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

– ORDENANZA ZONA DOTACIONAL – DOT

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas DOT, estas zonas ocupan una superficie de 66.257,97 m². El suelo calificado como tal es de uso y dominio público.

2. CONDICIONES DE USO

La documentación gráfica que se incorpora incluye unos usos determinados para cada zona dotacional.

Ocupación.

No podrá sobrepassar el 40 % de la superficie total de parcela.

Altura reguladora màxima.

La altura màxima permitida serà de 13 metres, equivalente a 4 plantes.

Se permite sobrepassar la altura màxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebase la altura màxima.

Por encima de esta altura solo se permite el caseton de la escalera y ascensor, o en su caso, la cubierta inclinada de teja.

Separación a lindes y fachadas.

Seràn de 5 metres tanto a lindes como a fachadas.

Separación entre bloques.

Dentro de una misma parcela, esta será igual a la mitad de la altura del edificio más alto.

En el caso en que se unan los edificios entre sí mediante un pasaje cubierto no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como edificio único. No obstante deberá cumplirse lo indicado en la norma de habitabilidad en su apartado «Pacios».

Separación a lindes.

La separació de la façana de l'edificació al carrer serà de 5 metres.

Les separació a les llindes amb altres solars serà de 7 metres.

Alineacions i rasants.

Seràn les establides en els corresponents plans.

Construccions per davall de la rasant.

S'autoritzen soterranis i semisoterranis.

Accessos.

La parcel·la disposarà d'accés rodat amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries que estiguen en funcionament. La pavimentació de la calçada haurà de comprendre tot l'ample del vial.

Serveis.

La parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

– ORDENANÇA ESPAIS LLIURES / ZONA VERDA – ZV

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança és d'aplicació en la superfície de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles ZV, sent àrees destinades a parcs i jardins públics, zones esportives obertes i àrees de recreació i expansió. S'inclouen en aquest ús les zones destinades a jardins i les àrees de joc i esbarjo de xiquets, computables als efectes de la reserva mínima exigible.

2. CONDICIONS D'ÚS

S'estableixen les mateixes condicions d'ús que assenyala l'Ordenança que regula les zones verdes públiques ZV.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Es regirà per les normes de l'Ordenança Particular d'Ús Zona Verda Pública ZV.

Es permet acumular el volum edificatori de la zona verda 1.6 en una edificació, d'ús exclusivament dotacional, situada junt amb el vèrtex sud d'aquesta, sense invadir el recorregut natural del passeig que formen la resta de zones verdes i separant-se almenys 20 metres dels vials.

– ORDENANÇA VIARI – RVE/RVL

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança és d'aplicació en la superfície de terreny amb les sigles RVE i RVL, sent àrees destinades a viari.

La xarxa viària haurà d'ajustar-se a les condicions contingudes en el pla de la xarxa viària i pla d'alineacions i rasants. Les esmentades condicions seràn desenrotllades pel preceptiu projecte d'urbanització.

2. CONDICIONS D'ÚS

Es permet la instal·lació d'elements de mobiliari urbà com ara bancs, fonts, etc, així com cabines telefòniques i quioscos per a venda de premsa o begudes, amb una superfície màxima de 12 m², una altura màxima de 2,80 m i un pendent màxima de coberta del 35 %.

Els elements de mobiliari urbà se situaran de manera que no obstaculitzen el pas dels vianants ni de la circulació o l'aparcament de vehicles.

– ORDENANÇA COMERCIAL – TERCIARI ZONA COM

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles COM. Aquesta zona ocupa una superfície total de 13.065,00 m²

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

L'ús característic d'aquesta zona és el comercial, en les seues categories A, B, C i E

b) Usos compatibles:

Estacions de servei.

Garatge aparcament, en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Espectacles i recreatiu, en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Oficines, en la seua categoria 2a.

e) Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament la resta dels usos.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia:

Edificació oberta.

Condicions de volum i altura dels edificis:

La separación de la fachada de la edificación a la calle será de 5 metros.

La separación a los lindes con otros solares será de 7 metros.

Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los correspondientes planos.

Construcciones por debajo de la rasante.

Se autorizan sótanos y semisótanos.

Accesos.

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

Servicios.

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

– ORDENANZA ESPACIOS LIBRES / ZONA VERDE – ZV

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza es de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas ZV, siendo áreas destinadas a parques y jardines públicos, zonas deportivas abiertas y áreas de recreo y expansión. Se incluyen en este uso las zonas destinadas a jardines y las áreas de juego y recreo de niños, computables a efectos de la reserva mínima exigible.

2. CONDICIONES DE USO

Se establecen las mismas condiciones de uso que señala la ordenanza que regula las zonas verdes públicas ZV.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se regirá por las normas de la ordenanza Particular de Uso Zona Verde Pública ZV.

Se permite acumular el volumen edificatorio de la zona verde 1.6 en una edificación, de uso exclusivamente dotacional, situada junto al vértice sur de la misma, sin invadir el recorrido natural del paseo que forman el resto de zonas verdes y separándose al menos 20 metros de los viales.

– ORDENANZA VIARIO – RVE/RVL

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza es de aplicación en la superficie de terreno con las siglas RVE y RVL, siendo áreas destinadas a viario.

La red viaria deberá ajustarse a las condiciones contenidas en el Plano de la Red Viaria y plano de alineaciones y rasantes. Dichas condiciones serán desarrolladas por el preceptivo proyecto de urbanización.

2. CONDICIONES DE USO

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc, así como cabinas telefónicas y quioscos para venta de premsa o bebidas, con una superficie máxima de 12 m², una altura máxima de 2,80 m y una pendiente máxima de cubierta del 35 %.

Los elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni de la circulación o el aparcamiento de vehículos.

– ORDENANZA COMERCIAL – TERCIARIO ZONA COM

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas COM. Esta zona ocupa una superficie total de 13.065,00 m²

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

El uso característico de esta zona es el comercial, en sus categorías A, B, C y E

b) Usos compatibles:

Estaciones de servicio.

Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

Espectáculos y recreativo, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

Oficinas, en su categoría 2.ª.

e) Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente el resto de los usos.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología:

Edificación abierta.

Condiciones de volumen y altura de los edificios:

a) s'estableix un coeficient d'edificabilitat de 1,275 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'igual forma l'espai sota el sostre, obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'estableix en dos, amb una altura màxima de cornisa de 9,00 m.

c) Per damunt de l'altura màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació, que en cap cas formaran volums tancats.

Condicions de la parcel·la:

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'estableix en 2.000 metres quadrats.

b) Els seus límits frontals tindran com a mínim 40 metres.

Paràmetres d'emplaçament:

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 70 % de la seua superfície.

b) La distància mínima de l'edificació principal a qualsevol llinda serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquesta distància els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres. No obstant això, per acord de propietaris contigus, es podran adossar les edificacions a les llandes, sempre que, juntament amb la sol·licitud de llicència del primer projecte, s'acompanye el plànol que incloga la disposició final de les edificacions, que resultarà vinculant per al segon i següents si és el cas.

– ORDENANÇA RESIDENCIAL UNIFAMILIARZONA UF-1

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles UF-1. Aquesta zona ocupa una superfície total de 21.337,99 m²s.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

L'ús característic d'aquesta zona és el de vivenda, en la seua categoria 1a, vivenda unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Assistencial benèfic, en les seues categories A1 i A2.

Comercial, en les seues categories a i B.

Esportiu, en les seues categories 1a i 2a.

Docent, en la seua categoria A

Garatge aparcament, en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Oficines, en la seua categoria 1a.

Religiós, sempre que mantinga les condicions tipològiques.

Salas de reunió.

Serveis administratius, en les seues categories A1 i B3.

Sociocultural.

e) Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament la resta dels usos.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia.

Edificació unifamiliar en filera.

Condicions de volum i altura dels edificis:

a) S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 0,50 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'igual forma l'espai sota sostre, obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'estableix en tres, amb les següents altures màximes de cornisa:

1 planta 3,50 m.

2 plantes 6,50 m.

3 plantes 9,50 m.

c) Per damunt de l'altura màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació, que en cap cas formaran volums tancats.

Condicions de la parcel·la:

1. Les parcel·les compliran les següents condicions.

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'estableix en 300 metres quadrats. (A aquesta superfície li correspondrà una sola vivenda)

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,275 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en dos, con una altura máxima de cornisa de 9,00 m.

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación, que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

Condiciones de la parcela:

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 2.000 m².

b) Sus lindes frontales tendrán como mínimo 40 metros.

Parámetros de emplazamiento:

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 70 % de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a cualquier linde será de 3 metros. No computarán para la medición de esta distancia los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros. No obstante, por acuerdo de propietarios colindantes, se podrán adosar las edificaciones a los lindes, siempre que, junto con la solicitud de licencia del primer proyecto, se acompañe plano que incluya la disposición final de las edificaciones, que resultará vinculante para el segundo y siguientes en su caso.

– ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIARZONA UF-1

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas UF-1. Esta zona ocupa una superficie total de 21.337,99 m²s.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

El uso característico de esta zona es el de vivienda, en su categoría 1.ª, vivienda unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Asistencial benéfico, en sus categorías A1 y A2.

Comercial, en sus categorías A y B.

Deportivo, en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Docente, en su categoría A

Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

Oficinas, en su categoría 1.ª.

Religioso, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.

Salas de reunión.

Servicios administrativos, en sus categorías A1 y B3.

Sociocultural.

e) Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente el resto de los usos.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología.

Edificación unifamiliar en hilera.

Condiciones de volumen y altura de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en tres, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta 3,50 m.

2 plantas 6,50 m.

3 plantas 9,50 m.

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación, que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

Condiciones de la parcela:

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones.

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 300 m². (A esta superficie le correspondrá una sola vivienda)

b) Els seus límits frontals tindran com a mínim 10 metres.

Paràmetres d'emplaçament:

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en 1/3 de la seua superfície.

b) La façana de l'edificació se situarà a una profunditat màxima de 10,00 m i mínima de 7,00 m respecte als vials longitudinals V-9, V-10 i V-11 que configuren les illes d'aquesta ordenança UF-1.

En els casos de parcel·les de forma irregular, la profunditat es mesurarà en el punt mitjà de la façana.

No computaran per al mesurament d'aquesta distància els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres.

Es tractaran amb acabats propis de les façanes els paraments de paret mitgera que puguen quedar descoberts.

c) La reculada mínim de la façana als vials transversals i zona verda serà de 3,00 m.

d) No hi haurà reculades als límits veïns.

Agrupacions de vivendes:

a) Es denomina conjunt de vivenda a aquell que en una mateixa parcel·la agrupa un mínim de tres vivendes.

b) En la parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 300 metres quadrats o resta igual o superior a 250 metres quadrats.

c) Cada vivenda disposarà d'una parcel·la vinculada de 180 metres quadrats, dels que un mínim de 80 metres quadrats constituïran zona enjardinada. Els tancaments entre parcel·les privades podran ser massissos i tindre una altura màxima de 2,00 metres, excepte pel que fa a l'alineació exterior, en la que s'ajustaran al que preveu l'apartat corresponent.

d) Les vivendes es disposaran en filera.

e) La separació als límits laterals serà, excepte acord amb el contigu, de 3,00 metres.

f) Podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades per a establir serveis o zones enjardinades comunes. En aquestes es permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran dels límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en aquesta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà als efectes d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

g) Es compliran les condicions de reculada establides en els punts b) i c) de l'apartat «Paràmetres d'emplaçament».

Aparcaments:

Haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda en l'interior de les parcel·les.

Tancaments de parcel·la:

Els tancaments de parcel·la tindran una altura màxima de 2,50 m, podent ser massissa la base fins una altura de 0,50 m a partir de la qual tindran un tractament diàfan i enjardinat (reixes, tanques, etc.), sense que es puguen utilitzar filats.

– ORDENANÇA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONA UF-2

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en les superfícies de terreny que en els plànols es recullen amb les sigles UF-2. Aquesta zona ocupa una superfície total de 16.104,84 m²s.

2. CONDICIONS D'ÚS

a) Ús principal:

L'ús característic d'aquesta zona és el de vivenda, en la seua categoria 1a, vivenda unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Assistencial benèfic, en les seues categories A1 i A2.

Comercial, en les seues categories a i B.

Esportiu, en les seues categories 1a i 2a.

Docent, en la seua categoria A

Garatge aparcament, en les seues categories 1a, 2a i 3a.

Oficines, en la seua categoria 1a.

Religiós, sempre que mantinga les condicions tipològiques.

Salas de reunió.

Serveis administratius, en les seues categories A1 i B3.

Sociocultural.

e) Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament la resta dels usos.

b) Sus lindes frontales tendrán como mínimo 10 metros.

Parámetros de emplazamiento:

a) La ocupación máxima de parcela se establece en 1/3 de su superficie.

b) La fachada de la edificación se situará a una profundidad máxima de 10,00 m y mínima de 7,00 m respecto a los viales longitudinales V-9, V-10 y V-11 que configuran las manzanas de esta ordenanza UF-1.

En los casos de parcelas de forma irregular, la profundidad se medirá en el punto medio de la fachada.

No computarán para la medición de esta distancia los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros.

Se tratarán con acabados propios de las fachadas los paramentos de medianería que puedan quedar descubiertos.

c) El retranqueo mínimo de la fachada a los viales transversales y zona verde será de 3,00 m.

d) No habrá retranqueos a los lindes vecinos.

Agrupaciones de viviendas:

a) Se denomina conjunto de vivienda a aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas.

b) En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 300 m² o resto igual o superior a 250 m².

c) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de 180 m², de los que un mínimo de 80 m² constituirán zona ajardinada. Los cerramientos entre parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 metros, excepto en lo que respecta a la alineación exterior, en la que se ajustarán a lo previsto en el apartado correspondiente.

d) Las viviendas se dispondrán en hilera.

e) La separación a los lindes laterales será, salvo acuerdo con el colindante, de 3,00 metros.

f) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de los lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

g) Se cumplirán las condiciones de retranqueo establecidas en los puntos b) y c) del apartado «Parámetros de emplazamiento».

Aparcamientos:

Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas.

Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m, pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 0,50 m a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), sin que se puedan utilizar alambradas.

– ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONA UF-2

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas UF-2. Esta zona ocupa una superficie total de 16.104,84 m²s.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

El uso característico de esta zona es el de vivienda, en su categoría 1.ª, vivienda unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Asistencial benéfico, en sus categorías A1 y A2.

Comercial, en sus categorías A y B.

Deportivo, en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Docente, en su categoría A

Garaje-aparcamiento, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

Oficinas, en su categoría 1.ª.

Religioso, siempre que mantenga las condiciones tipológicas.

Salas de reunión.

Servicios administrativos, en sus categorías A1 y B3.

Sociocultural.

e) Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente el resto de los usos.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipologia:

Edificació unifamiliar aïllada o aparejada.

Condicions de volum i altura dels edificis:

a) S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 0,50 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'ídèntica forma l'espai sota sostre, obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) El nombre màxim de plantes sobre rasant s'estableix en tres, amb les següents altures màximes de cornisa:

1 planta	3,50 m.
2 plantes	6,50 m.
3 plantes	9,50 m.

c) Per damunt de l'altura màxima de cornisa no es permeten més construccions que les destinades a caixa d'escala i elements ornamentals de l'edificació que en cap cas formaran volums tancats.

Condicions de la parcel·la:

1. Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'estableix en 400 metres quadrats. (A aquesta superfície li correspondrà una sola vivenda)

b) Els seus límits frontals tindran com a mínim 12 metres.

c) La forma de les parcel·les serà tal que pugua inscriure's en ella un rectangle de 12 x 25 metres, coincidint un dels seus costats amb l'alineació exterior, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

Paràmetres d'emplaçament:

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 30 % de la seua superfície.

b) La façana de l'edificació se situarà a una profunditat màxima de 10,00 m i mínima de 7,00 metres respecte als vials longitudinals V-8 i V-9 que configuren les illes d'aquesta ordenança UF-2.

No computaran per al mesurament d'aquesta distància els ràfols que tinguen una longitud de vol inferior a 50 centímetres.

Es tractaran amb acabats propis de les façanes els paraments de paret mitgera que puguen quedar descoberts.

c) La reculada mínim de la façana als vials transversals i zona verda serà de 3,00 m.

d) La distància mínima de l'edificació als límits veïns serà de 3,00 m.

Agrupacions de vivendes:

1. Vivendes aparejades.

Quan la superfície d'una parcel·la o la suma de les superfícies de dos parcel·les independents siga superior a 800 metres quadrats, podran construir-se, per mitjà de projecte unitari, dos vivendes unides per una mitgera comuna, sempre que la parcel·la vinculada a cada vivenda supere els 400 metres quadrats. En aquest cas, no regix allò que s'ha establert sobre distàncies a límits laterals respecte del límit comú.

2. Conjunt de vivendes.

a) Es denomina conjunt de vivenda a aquell que en una mateixa parcel·la agrupa un mínim de tres vivendes.

b) En la parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 400 metres quadrats o resta igual o superior a 350 metres quadrats.

c) Cada vivenda disposarà d'una parcel·la vinculada de 300 metres quadrats, dels que un mínim de 120 metres quadrats constituïran zona ajardinada. Els tancaments entre parcel·les privades podran ser massissos i tindre una altura màxima de 2,00 metres, excepte pel que fa a l'alineació exterior, on s'ajustaran al que preveu l'apartat corresponent.

d) Les vivendes podran disposar-se aïllades o aparejades.

e) La separació mínima entre edificacions serà de 5,00 metres.

f) Podrà utilitzar-se la part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades per a establir serveis o zones ajardinades comunes. En aquestes es permetrà qualsevol instal·lació esportiva, però els frontons i semblants es retiraran dels límits una distància igual a l'altura de coronació. La superfície construïda tancada que, en aquesta zona comuna, es destine a qualsevol ús auxiliar o complementari computarà als efectes d'edificabilitat, entenent-se com tancada l'edificació que tinga més d'un 50 % del seu perímetre tancat.

Aparcaments:

Haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per cada vivenda en l'interior de les parcel·les.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tipología:

Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Condiciones de volumen y altura de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) El número máximo de plantas sobre rasante se establece en tres, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta	3,50 m.
2 plantas	6,50 m.
3 plantas	9,50 m.

c) Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

Condiciones de la parcela:

1. Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 400 m². (A esta superficie le corresponderá una sola vivienda)

b) Sus lindes frontales tendrán como mínimo 12 metros.

c) La forma de las parcelas será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 25 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Parámetros de emplazamiento:

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 30 % de su superficie.

b) La fachada de la edificación se situará a una profundidad máxima de 10,00 m y mínima de 7,00 metros respecto a los viales longitudinales V-8 y V-9 que configuran las manzanas de esta ordenanza UF-2.

No computarán para la medición de esta distancia los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros.

Se tratarán con acabados propios de las fachadas los paramentos de medianería que puedan quedar descubiertos.

c) El retranqueo mínimo de la fachada a los viales transversales y zona verde será de 3,00 m.

d) La distancia mínima de la edificación a los lindes vecinos será de 3,00 m.

Agrupaciones de viviendas:

1. Viviendas pareadas.

Cuando la superficie de una parcela o la suma de las superficies de dos parcelas independientes sea superior a 800 m², podrán construirse, mediante proyecto unitario, dos viviendas unidas por una medianera común, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 400 m². En este caso, no rige lo establecido sobre distancias a lindes laterales respecto del linde común.

2. Conjunto de viviendas.

a) Se denomina conjunto de vivienda a aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas.

b) En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 400 m² o resto igual o superior a 350 m².

c) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de 300 m², de los que un mínimo de 120 m² constituirán zona ajardinada. Los cerramientos entre parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 metros, excepto en lo que respecta a la alineación exterior, en la que se ajustarán a lo previsto en el apartado correspondiente.

d) Las viviendas podrán disponerse aisladas o pareadas.

e) La separación mínima entre edificaciones será de 5,00 metros.

f) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de los lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50 % de su perímetro cerrado.

Aparcamientos:

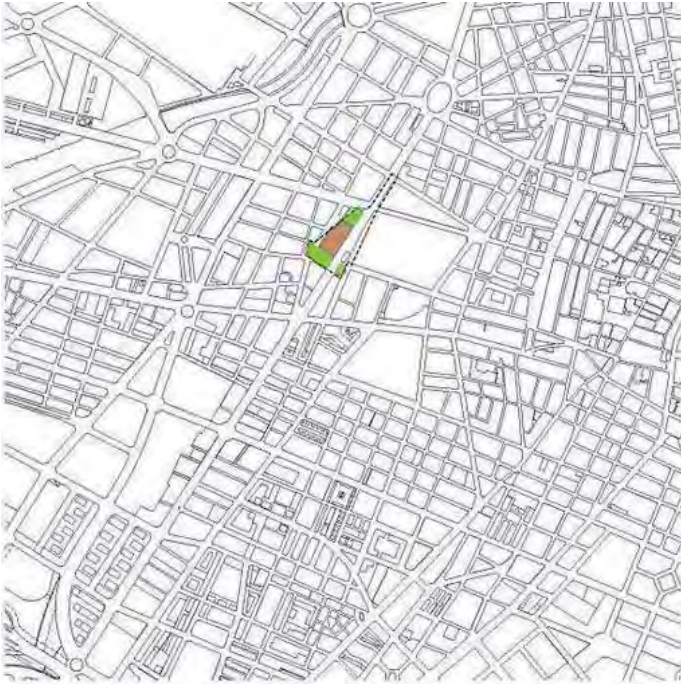
Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas.

Tancaments de parcel·la:

Els tancaments de parcel·la tindran una altura màxima de 2,50 m, podent ser massissa la base fins una altura de 0,50 m a partir de la qual tindran un tractament diàfan i enjardinat (reixes, tanques, etc.), sense que es puguen utilitzar filats.

Article 58. Ordenança particular 01-UE-R (B)

• Àmbit d'aplicació



PARCEL·LA D'ÚS TERCIARI COMERCIAL

La parcel·la destinada a ús terciari comercial, situada en l'àmbit de la denominada 01-UE-R (B), s'edificarà com a edifici únic, sobre parcel·la única, tenint com a referència l'ordenança especial següent:

El projecte de construcció justificarà específicament l'adequació estàtica i elevada qualitat arquitectònica d'aquest.

1. Edificabilitat.

- Edificabilitat sobre rasant: 32.556 m² de sostre
- Edificabilitat davall rasant: 55.950 m² de sostre.

L'edificació en subsòl o davall rasant no computa edificabilitat.

L'aprofitament que se situa en el subsòl serà degudament valorat en el Programa d'Actuació Integrada.

2. Ús. L'ús característic serà el comercial.

3. Paràmetres urbanístics.

Estan definits en el pla denominat ordenança especial edifici comercial i són: (veure annex específic)

- Altura màxima: 7 plantes. 31 m.
- Profunditat màxima: 5 soterranis-22 m.
- Vols sobre domini públic: (no permesos).

Sobre la coberta podran situar-se les instal·lacions pròpies de l'edifici amb una altura màxima de 6 m sobre aquesta i una reculada de l'edificació de 5 m respecte de la façana, (estaran exempts d'aquesta reculada els elements corresponent a escales i ascensors).

ORDENACIÓ DEL SUBSÒL

Per a l'ordenació del subsòl s'estableixen dos regulacions:

Utilització privada del subsòl en la parcel·la d'ús terciari comercial, zona verda i vials públics.

a) La utilització privada del subsòl se cenyirà a la projecció vertical de la parcel·la, així com a part dels espais públics de nova creació. En el plànol adjunt s'assenyala la zona en què és possible l'aprofitament privat del subsòl.

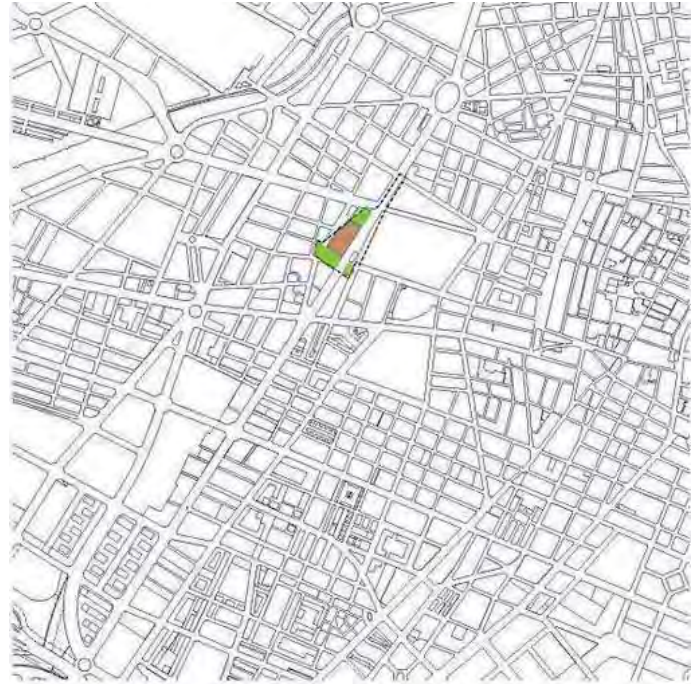
b) Primera planta soterrani de 11.190 m², amb destinació a ús comercial, garatge aparcament, càrrega i descàrrega i instal·lacions.

Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m, pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 0,50 m a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), sin que se puedan utilizar alambradas.

Artículo 58. Ordenanza particular 01-UE-R (B)

• Ámbito de aplicación



PARCELA DE USO TERCIARIO COMERCIAL

La parcela destinada a uso terciario-comercial, sita en el ámbito de la denominada 01-UE-R (B), se edificará como edificio único, sobre parcela única, teniendo como referencia la ordenanza especial siguiente:

El proyecto de construcción justificará específicamente la adecuación estética y elevada calidad arquitectónica del mismo.

1. Edificabilidad.

- Edificabilidad sobre rasante: 32.556 m² de techo
- Edificabilidad bajo rasante: 55.950 m² de techo.

La edificación en subsuelo o bajo rasante no computa edificabilidad. El aprovechamiento que se sitúa en el subsuelo será debidamente valorado en el Programa de Actuación Integrada.

2. Uso. El uso característico será el comercial.

3. Parámetros urbanísticos.

Vienen definidos en el plano denominado ordenanza especial edificio comercial y son: (ver anexo específico)

- Altura máxima: 7 plantas. 31 m.
- Profundidad máxima: 5 sótanos-22 m.
- Vuelos sobre dominio público: (no permitidos).

Sobre la cubierta podrán ubicarse las instalaciones propias del edificio con una altura máxima de 6 m sobre esta y un retranqueo de 5 m respecto de la fachada, (estarán exentos de este retranqueo los elementos correspondiente a escaleras y ascensores).

ORDENACIÓN DEL SUBSUELO

Para la ordenación del subsuelo se establecen dos regulaciones:

Utilización privada del subsuelo en la parcela de uso terciario-comercial, zona verde y viales públicos.

a) La utilización privada del subsuelo se ceñirá a la proyección vertical de la parcela, así como a parte de los espacios públicos de nueva creación. En el plano adjunto se señala la zona en que es posible el aprovechamiento privado del subsuelo.

b) Primera planta sótano de 11.190 m², con destino a uso comercial, garaje aparcamiento, carga-descarga e instalaciones.

– De la segona planta soterrani a la quinta planta soterrani de 11.190 m², cadascuna d'aquestes, amb destinació a ús garatge aparcament i instal·lacions pròpies de l'edifici comercial.

b) Subsòl de la zona verda i vials públics.

Es permet la utilització privada del subsòl, vinculat a la parcel·la d'ús terciari comercial.

La utilització privada pertanyerà al titular de la parcel·la d'ús terciari comercial.

Es podran construir cinc plantes de soterrani.

En el plànol corresponent, s'assenyala la zona d'ús privat del subsòl.

El mateix règim d'utilització del subsòl de domini públic aplicable als propietaris de l'edifici d'ús terciari, serà aplicable al subsòl de les rampes d'accés als soterranis del dit edifici. Correspondrà al seu propietari el manteniment d'aquests accessos.

b.1. Separació del domini públic i de la propietat particular:

Se cedirà a l'Ajuntament com bé d'ús i domini públic, d'acord amb el legalment disposat, el sòl de la zona verda i espais públics establits pel planejament vigent en l'àmbit de la Unitat d'Execució 01-UE-R (B).

La separació entre el sòl i el subsòl es farà efectiva en ocasió de l'aprovació de l'instrument de gestió urbanística que es referisca a la Unitat d'Execució 01-UE-R (B), en el qual es descriuran com a finques independents el sòl destinat a zona verda i espais públics i el subsòl destinat a garatge aparcament (o altres usos permesos), atribuint aquella a l'Ajuntament de Castelló i aquesta als propietaris dels terrenys de l'esmentada unitat, segons els drets que aquests hi tinguen.

b.2. Mitgera entre el sòl i el subsòl i règim de conservació.

En la part de la zona verda o espai públic de la Unitat d'Execució, davall la qual es permet la construcció del garatge aparcament (5.167,5 m²), la mitgera entre el domini públic municipal (sòl destinat a zona verda) i la propietat de particulars (subsòl destinat a garatge aparcament i altres usos) es delimita per la part superior de la tela asfàltica que s'instal·larà en el forjat superior de la construcció que es realitze en el subsòl, tal com queda definit en la documentació gràfica d'aquesta modificació.

Les càrregues gravitatòries a considerar en la construcció del forjat indicat seran les que té establides l'Ajuntament de Castelló, amb caràcter general, per a la construcció d'aparcaments públics.

El propietari particular titular del domini privat de la parcel·la del subsòl deurà, en tot moment, efectuar els treballs de reparació, manteniment i conservació, de manera que l'estructura de les seues construccions i la mitgera que s'estableix puga suportar les càrregues gravitatòries indicades en el paràgraf anterior.

En els espais públics podran ubicar-se els elements d'evacuació ventilació exigits per les normes sectorials sempre que es justifique la impossibilitat d'ubicació en espais privats.

– De la segunda planta sótano a la quinta planta sótano de 11.190 m², cada una de ellas, con destino a uso garaje aparcamiento e instalaciones propias del edificio comercial.

b) Subsuelo de la zona verde y viales públicos.

Se permite la utilización privada del subsuelo, vinculado a la parcela de uso terciario-comercial.

La utilización privada pertenecerá al titular de la parcela de uso terciario-comercial.

Se podrán construir cinco plantas de sótano.

En el plano correspondiente, se señala la zona de uso privado del subsuelo.

El mismo régimen de utilización del subsuelo de dominio público aplicable a los propietarios del edificio de uso terciario, será de aplicación al subsuelo de las rampas de acceso a los sótanos de dicho edificio. Corresponderá al propietario del mismo el mantenimiento de estos accesos.

b.1. Separación del dominio público y de la propiedad particular:

Se cederá al Ayuntamiento como bien de uso y dominio público, conforme a lo legalmente dispuesto, el suelo de la zona verde y espacios públicos establecidos por el planeamiento vigente en el ámbito de la Unidad de Ejecución 01-UE-R (B).

La separación entre el suelo y el subsuelo se hará efectiva con ocasión de la aprobación del instrumento de gestión urbanística que se refiera a la Unidad de Ejecución 01-UE-R (B), en el cual se describirán como fincas independientes el suelo destinado a zona verde y espacios públicos y el subsuelo destinado a garaje aparcamiento (u otros usos permitidos), atribuyendo aquella al Ayuntamiento de Castellón y esta a los propietarios de los terrenos de dicha Unidad, según los derechos que los mismos tengan en ella.

b.2. Medianera entre el suelo y el subsuelo y régimen de conservación.

En la parte de la zona verde o espacio público de la Unidad de Ejecución, bajo la cual se permite la construcción del garaje-aparcamiento (5.167,5 m²), la medianera entre el dominio público municipal (suelo destinado a zona verde) y la propiedad de particulares (subsuelo destinado a garaje aparcamiento y otros usos) se delimita por la parte superior de la tela asfáltica que se instalará en el forjado superior de la construcción que se realice en el subsuelo, tal como queda definido en la documentación gráfica de esta modificación.

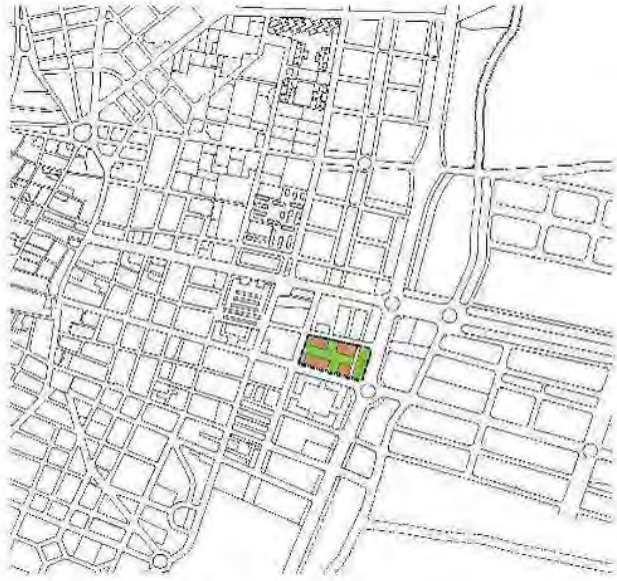
Las cargas gravitatorias a considerar en la construcción del forjado indicado serán las que tiene establecidas el Ayuntamiento de Castellón, con carácter general, para la construcción de aparcamientos públicos.

El propietario particular titular del dominio privado de la parcela del subsuelo deberá, en todo momento, efectuar los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación, de forma que la estructura de sus construcciones y la medianera que se establece pueda soportar las cargas gravitatorias indicadas en el párrafo anterior.

En los espacios públicos podrán ubicarse los elementos de evacuación ventilación exigidos por las normas sectoriales siempre que se justifique la imposibilidad de ubicación en espacios privados.

Article 59. Ordenança particular 03-UE-R

• Àmbit d'aplicació



**ORDENANCES
DEFINICIÓ**

L'ordenança aplicable és la Z-6, amb les determinacions pròpies d'aquesta ordenança. L'ordenança Z-6, es defineix com a ordenança de zones de concentració de volum edificable i cessió de zones verdes per a ús públic. Bloc obert. Grau 1r corresponent a zona d'eixample.

CONDICIONS DE VOLUM:

- Alineacions
Queden definides en el plànol corresponent.
- Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació s'estableix en set plantes – 23 metres i huit plantes 26 metres.

- Distància entre edificis:

La distància entre dos edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de façana, mai serà inferior a un mitjà de l'altura del més alt.

Es permet la mancomunitat de límits per a adossar edificis.

- Altura mínima:
No s'assenyala altura mínima.
- Xamfrans:

No existixen, al resultar innecessaris pel disseny proposat.

- Edificabilitat:

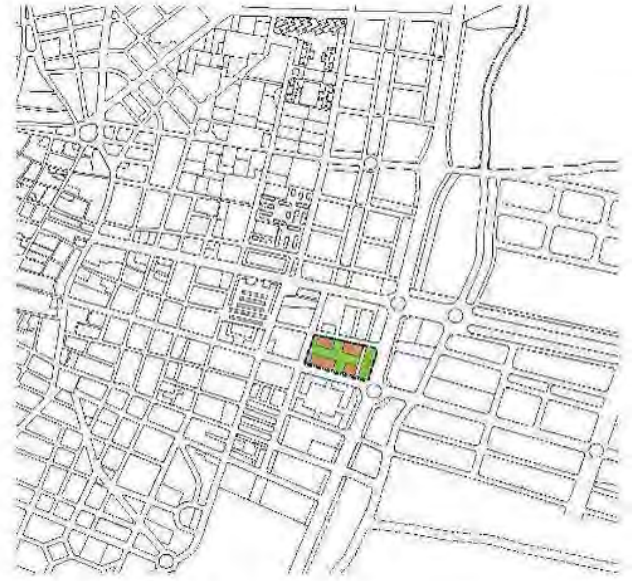
L'edificabilitat màxima sobre parcel·la neta serà la següent:

Zona Edific.	Edificabilitat Màxima (m ² t) Residencial (R) o Terciari (T) Dotacional privat (DP)	Superf. neta (m ² s)	Altures segons ample regulador	Nombre màx. viv.
1	5.446 m ² t o un màx. tercia.de 544 m ² t	2.032 m ² s	VIII	41
2	2.845 m ² t o un màx. tercia. de 284 m ² t	1.062 m ² s	VIII	21
3	4.840 m ² t o un màx. tercia de 484 m ² t	1.806 m ² s	VII – VIII	36
4	3.865 m ² t de los que: – 3.792 m ² t o un màx. tercia de 386 m ² t – 73 m ² t dotacional privada.	1.442 m ² s	VII-VIII-I	29
Total	Edificabilitat = R+T+DP= 16.996 m ² t.	6.342 m ² s		127

- Façana mínima:
La façana mínima serà de 12 metres.
- Fons màxim:
S'estableix un fons màxim 17 metres.

Artículo 59. Ordenanza particular 03-UE-R

• Ámbito de aplicación



**ORDENANZAS
DEFINICIÓ**

La ordenanza aplicable es la Z-6, con las determinaciones propias de esta ordenanza. La ordenanza Z-6, se define como ordenanza de zonas de concentración de volumen edificable y cesión de zonas verdes para uso público. Bloque abierto. Grado 1.º correspondiente a zona de ensanche.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Alineaciones
Quedan definidas en el plano correspondiente.
- Altura máxima

La altura máxima de la edificación se establece en siete plantas – 23 metros y ocho plantas 26 metros.

- Distancia entre edificios:

La distancia entre dos edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada, nunca será inferior a un medio de la altura del más alto.

Se permite la mancomunidad de lindes para adosar edificios.

- Altura mínima:
No se señala altura mínima.
- Chaflanes:

No existen, al resultar innecesarios por el diseño propuesto.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la siguiente:

Zona Edific.	Edificabilidad Máxima (m ² t) Residencial (R) o Terciario (T) Dotacional privado (DP)	Superf. neta (m ² s)	Alturas según ancho regulador	Núm. máx. viv.
1	5.446 m ² t o un max. tercia.de 544 m ² t	2.032 m ² s	VIII	41
2	2.845 m ² t o un máx tercia. de 284 m ² t	1.062 m ² s	VIII	21
3	4.840 m ² t o un màx. tercia de 484 m ² t	1.806 m ² s	VII – VIII	36
4	3.865 m ² t de los que: – 3.792 m ² t o un máx tercia. de 386 m ² t – 73 m ² t dotacional privada.	1.442 m ² s	VII-VIII-I	29
Total	Edificabilidad = R+T+DP= 16.996 m ² t.	6.342 m ² s		127

- Fachada mínima:
La fachada mínima serà de 12 metres.
- Fondo máximo:
Se establece un fondo máximo 17 metres.

– Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima serà de 300 metres quadrats. L'ocupació de la parcel·la es defineix en el pla d'alineacions.

– Subsòl:

L'ús del subsòl queda limitat al corresponent de cada parcel·la edificable.

– Garatges-aparcament-accessos:

A fi de respectar les zones verdes d'ús públic, els garatges-aparcaments tindran el seu accés exclusivament pels carrers Germans Bou i Bisbe Salinas i desenrotllaran les seues rampes en l'interior de cada parcel·la.

– Condicions particulars d'estètica:

A més de les incloses en l'article 86 de les ordenances generals del vigent pla d'ordenació es compliran els següents:

1. Espais privatis de cada parcel·la.

El tractament dels espais no edificables en altura de cada parcel·la i el seu tancament es tractaran amb materials i qualitats acords amb l'edificació que es construisca.

2. Façanes.

Es tractaran com a façanes els paraments d'un edifici visibles des de la via pública, amb acabats semblants en tots ells.

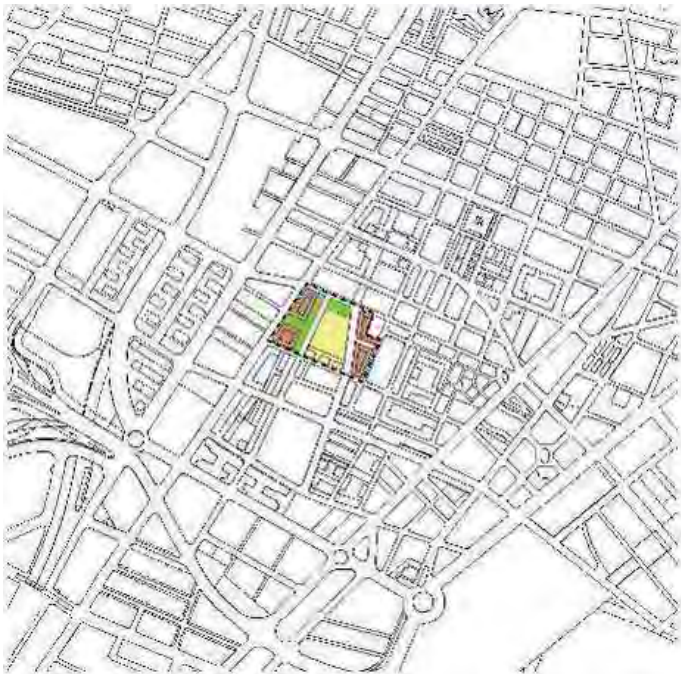
3. Reculades.

Ja que la solució que s'ha adoptat en el desenvolupament arquitectònic de cada parcel·la és la de «bloc» en el cas que l'edificació es desenrotlle en distintes fases, es procurarà l'acord total de les mitgeres.

Si no es produeix la seua coincidència exacta, els panys no coincidents es tractaran exactament com la façana a què corresponguen.

Article 60. Ordenança particular 05-UE-R

• Àmbit d'aplicació



CONDICIONS DE VOLUM.

1. Tipologia.

Tipologia de illa tancada compacta en les illes (A,B,C i D) i l'illa F entre els carrers Riu Adra i Serra d'en Garceran dotacional d'edificació oberta.

2. Alineacions i rasants.

Les alineacions i rasants seran les especificades en el plànol corresponent. En aquest plànol es representa, a més, gràficament els criteris que s'han tingut en compte per al seu traçat i que serviran posteriorment per al seu replantejament en el terreny.

3. Altura màxima de l'edificació.

– Parcela mínima:

La parcela mínima serà de 300 m². La ocupación de la parcela se define en el plano de alineaciones.

– Subsuelo:

El uso del subsuelo queda limitado al correspondiente de cada parcela edificable.

– Garajes-aparcamiento-accesos:

A fin de respetar las zonas verdes de uso público, los garajes-aparcamientos tendrán su acceso exclusivamente por las calles Hermanos Bou y Obispo Salinas y desarrollarán sus rampas en el interior de cada parcela.

– Condiciones particulares de estética:

Además de las incluidas en el artículo 86 de las ordenanzas generales del vigente Plan de ordenación se cumplirán los siguientes:

1. Espacios privativos de cada parcela.

El tratamiento de los espacios no edificables en altura de cada parcela y el cerramiento de los mismos se tratarán con materiales y calidades acordes con la edificación que se construya.

2. Fachadas.

Se tratarán como fachadas los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, con acabados similares en todos ellos.

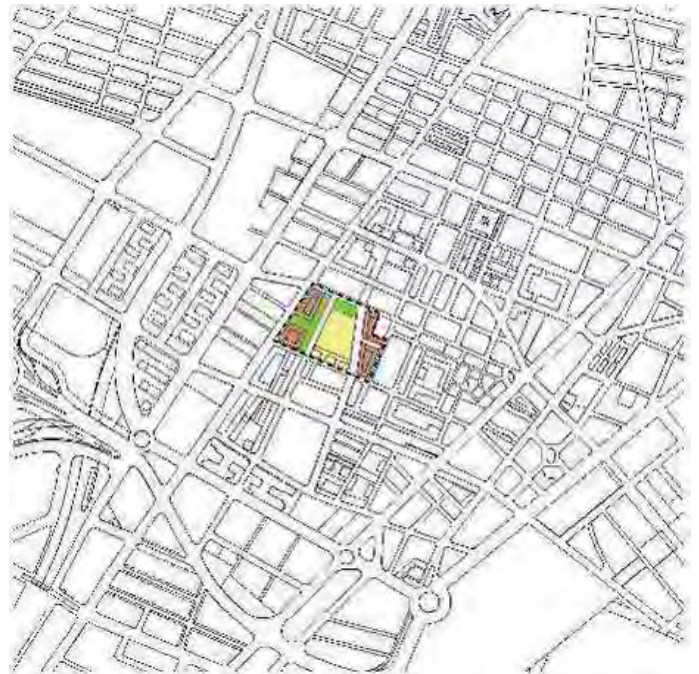
3. Retranqueos.

Puesto que la solución que se ha adoptado en el desarrollo arquitectónico de cada parcela es la de «bloque» en caso de que la edificación se desarrolle en distintas fases, se procurará el acuerdo total de las medianeras.

De no producirse la coincidencia exacta de los mismos, los paños no coincidentes se tratarán exactamente como la fachada a la que correspondan.

Artículo 60. Ordenanza particular 05-UE-R

• Ámbito de aplicación



CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Tipología.

Tipología de manzana cerrada compacta en las manzanas (A,B,C y D) y la manzana F entre las calles Río Adra y Sierra Engarceran dotacional de edificación abierta.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las especificadas en el plano correspondiente. En este plano se representa además gráficamente los criterios que se han tenido en cuenta para el trazado de los mismos y que servirán posteriormente para su replanteo en el terreno.

3. Altura máxima de la edificación.

L'altura màxima de l'edificació permesa en cada illa o bloc serà la que s'expressa en el plànol corresponent, entenent-se inclosa en aquesta altura la planta baixa.

L'altura de cornisa corresponent a cada nombre de plantes serà la següent:

4 plantes	13,00 m.
5 plantes	17,00 m.
6 plantes	20,00 m.
7 plantes	23,00 m.

Caldrà ajustar-se al que disposa l'ordenança Z8-P05 planejament assumit antic PERI 5.

4. Altura mínima.

L'altura mínima permesa en cada cas serà d'1 planta (3 m) menys que la màxima establida per a cada bloc.

Si en construir un edifici quedaren mitgeres en descobert per diferència d'altures amb algun dels contigus, aquestes hauran de tractar-se amb els elements i materials propis de la façana.

5. Parcel·la.

Serà parcel·la mínima edificable la que complisca les condicions següents:

a) La parcel·la mínima edificable serà de 150 m² i la façana mínima 8 metres.

b) El fons màxim edificable a partir de la primera planta es fixa en 12 metres.

6. Xamfrans.

Seràn els determinats en el pla d'alineacions.

La solució que es done als trobaments dels distints paràmetres del bloc deurà, respectant l'envolupant màxim que defineixen les alineacions i si és el cas volades, excepte el que preveu específicament a les ordenances generals del PGMOU que seràn aplicables.

7. Volades.

Es permet la construcció de volades amb el seu cos sortint màxim d'un metre des de l'alineació de façana i una altura mínima lliure de 3,50 m sobre la rasant de la vorera.

8. Planta baixa.

L'altura mínima de la planta baixa de l'edificació serà de 3,50 m amb l'excepció que l'ús a què es destinen serà el de vivendes, i en aquest cas s'aplicaria la regulació establida en les disposicions referents a «Ús vivendes».

9. Soterranis i semisoterranis.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis.

NORMES SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ

1. Usos permesos.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos compliran les condicions que per a aquests es determinen en les normes generals.

2. Determinacions relatives als usos.

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a aquests es determinen en les Condicions Generals.

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permesos en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permesos en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permesos en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

La altura màxima de la edificació permitida en cada manzana o bloque serà la que se expressa en el plano correspondiente, entendiéndose incluida en esta altura la planta baja.

La altura de cornisa correspondiente a cada número de plantas será la siguiente:

4 plantas	13,00 m.
5 plantas	17,00 m.
6 plantas	20,00 m.
7 plantas	23,00 m.

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza Z8-P05 planeamiento asumido antiguo PERI 5.

4. Altura mínima.

La altura mínima permitida en cada caso será de 1 planta (3 m) menos que la máxima establecida para cada bloque.

Si al construir un edificio quedasen medianeras al descubierto por diferencia de alturas con alguno de los colindantes, estas deberán tratarse con los elementos y materiales propios de la fachada.

5. Parcela.

Será parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones siguientes:

a) La parcela mínima edificable será de 150 m² y la fachada mínima 8 metros.

b) El fondo máximo edificable a partir de la primera planta se fija en 12 metros.

6. Chaflanes.

Serán los determinados en el plano de alineaciones.

La solución que se de a los encuentros de los distintos parámetros del bloque deberá, respetando la envolvente máxima que definen las alineaciones y en su caso vuelos, salvo lo previsto específicamente a las ordenanzas generales del PGMOU que serán de aplicación.

7. Voladizos.

Se permite la construcción de voladizos con su saliente máximo de un metro desde la alineación de fachada y una altura mínima libre de 3,50 m sobre la rasante de la acera.

8. Planta baja.

La altura mínima de la planta baja de la edificación será de 3,50 m con la excepción de que el uso a que se destinen será el de viviendas, en cuyo caso se aplicaría la regulación establecida en las disposiciones referentes a «Uso viviendas».

9. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

NORMAS SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Usos permitidos.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos cumplirán las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

2. Determinaciones relativas a los usos.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinen en las Condiciones Generales.

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se trata de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER.

Permés en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCII ESBARJO

Permés en tots els seus tipus.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

17. TANATORI.

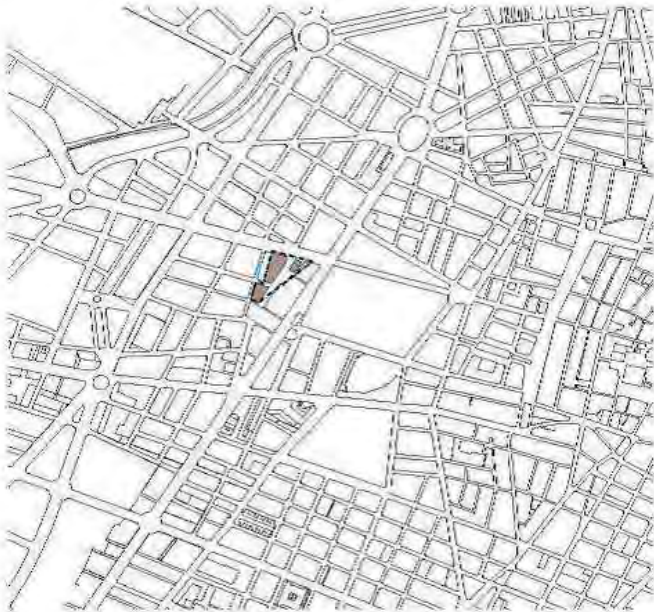
Permés.

18. VIVENDA

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

Article 61. Ordenança particular 07-UE-R

• Àmbit d'aplicació



a) Serà aplicable a la 01-UE-R (A), 07 UE-R i 08 UE-R l'Ordenança Z-2 Residencial

b) Serà aplicable a la 10 UE-R l'Ordenança Z-7 Residencial.

ORDENANZA PARTICULAR ESPECIAL

a) PARCEL·LA EDIFICI EXEMPT EN LA 07-UE-R.

La parcel·la (bloc aïllat), situada en l'àmbit de la 07-UE-R, s'edificarà com a edifici únic sobre parcel·la única i tindrà com a ordenança de referència la Z-2. L'ocupació del subsòl serà segons l'ordenació que figura en el plànol corresponent.

El projecte d'edificació justificarà específicament l'adequació estètica i elevada qualitat arquitectònica d'aquest.

b) PARCEL·LA D'ÚS TERCIARI COMERCIAL EN LA 01-UE-R (B).

La parcel·la destinada a ús terciari comercial, s'edificarà com a edifici únic, sobre parcel·la única, tenint com a referència l'ordenança especial següent:

El projecte de construcció justificarà específicament l'adequació estètica i elevada qualitat arquitectònica d'aquest.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

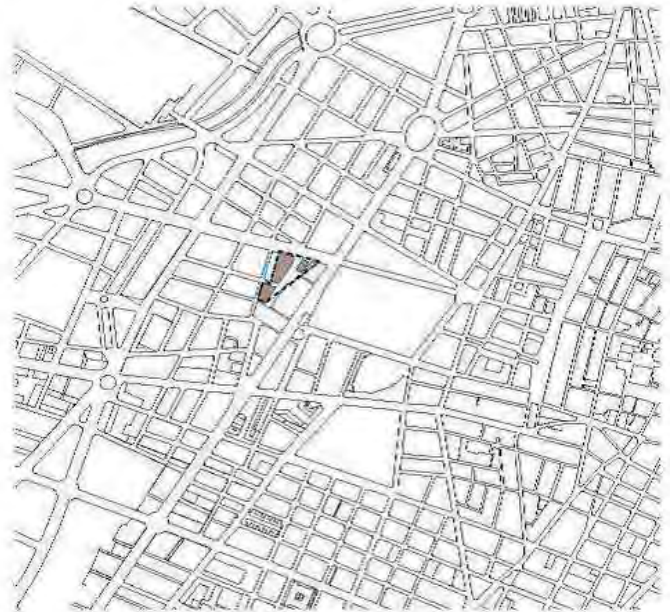
Permitido.

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º.

Artículo 61. Ordenanza particular 07-UE-R

• Àmbit de aplicació



a) Será de aplicación a la 01-UE-R (A), 07 UE-R y 08 UE-R la ordenanza Z-2 Residencial

b) Será de aplicación a la 10 UE-R la ordenanza Z-7 Residencial.

ORDENANZA PARTICULAR ESPECIAL

a) PARCELA EDIFICIO EXENTO EN LA 07-UE-R.

La parcela (bloque aislado), sita en el ámbito de la 07-UE-R, se edificará como edificio único sobre parcela única y tendrá como ordenanza de referencia la Z-2. La ocupación del subsuelo será según la ordenación que figura en el plano correspondiente.

El proyecto de edificación justificará específicamente la adecuación estética y elevada calidad arquitectónica del mismo.

b) PARCELA DE USO TERCIARIO COMERCIAL EN LA 01-UE-R (B).

La parcela destinada a uso terciario-comercial, sita en el ámbito de la 01-UE-R (B), se edificará como edificio único, sobre parcela única, teniendo como referencia la ordenanza especial siguiente:

El proyecto de construcción justificará específicamente la adecuación estética y elevada calidad arquitectónica del mismo.

1. Edificabilitat.

a) Edificabilitat sobre rasant: 32.556 m² de sostre.

b) Edificabilitat davall rasant: 55.950 m² de sostre.

L'edificació en subsòl o davall rasant no computa edificabilitat. L'aprofitament que se situa en el subsòl serà degudament valorat en el Programa d'Actuació Integrada.

2. Ús. L'ús característic serà el comercial.

3. Paràmetres urbanístics.

Vénen definits en el pla denominat ordenança especial edifici comercial i són: (veure annex específic)

a) Altura màxima: 7 plantes. 31 m.

• Profunditat màxima: 5 soterranis-22 m.

• Volades sobre domini públic: (no permesos).

• Sobre la coberta podran ubicar-se les instal·lacions pròpies de l'edifici amb una altura màxima de 6 m sobre aquesta i una reculada de 5 m respecte de la façana, (estaran exempts d'aquesta reculada els elements corresponents a escales i ascensors).

B) ORDENACIÓ DEL SUBSÒL

Per a l'ordenació del subsòl s'estableixen dos regulacions:

Utilització privada del subsòl en la parcel·la d'ús terciari comercial, zona verda i vials públics.

a) La utilització privada del subsòl se cenyirà a la projecció vertical de la parcel·la, així com a part dels espais públics de nova creació. En el plànol adjunt s'assenyala la zona en què és possible l'aprofitament privat del subsòl.

Primera planta soterrani de 11.190 m², amb destinació a ús comercial, garatge aparcament, càrrega i descàrrega i instal·lacions.

De la segona planta soterrani a la quinta planta soterrani de 11.190 m², cada una d'elles, amb destinació a ús garatge aparcament i instal·lacions pròpies de l'edifici comercial.

b) Subsòl de la zona verda i vials públics.

Es permet la utilització privada del subsòl, vinculat a la parcel·la d'ús terciari comercial.

La utilització privada pertanyerà al titular de la parcel·la d'ús terciari comercial.

Es podran construir cinc plantes de soterrani.

En el pla corresponent, s'assenyala la zona d'ús privat del subsòl.

El mateix règim d'utilització del subsòl de domini públic aplicable als propietaris de l'edifici d'ús terciari, serà aplicable al subsòl de les rampes d'accés als soterranis del dit edifici. Correspondrà al seu propietari el manteniment d'aquests accessos.

b.1. Separació del domini públic i de la propietat particular:

Se cedirà a l'Ajuntament com bé d'ús i domini públic, d'acord amb el legalment disposat, el sòl de la zona verda i espais públics establits en l'àmbit de la Unitat d'Execució 01-UE-R (B).

La separació entre el sòl i el subsòl es farà efectiva en ocasió de l'aprovació de l'instrument de gestió urbanística que es referisca a la Unitat d'Execució 01-UE-R (B), en el qual es descriuran com a finques independents el sòl destinat a zona verda i espais públics i el subsòl destinat a garatge aparcament (o altres usos permesos), atribuint aquella a l'Ajuntament de Castelló i aquesta als propietaris dels terrenys de la dita Unitat, segons els drets que aquests hi tinguen.

b.2. Mitgera entre el sòl i el subsòl i règim de conservació.

En la part de la zona verda o espai públic de la Unitat d'Execució, davall la qual es permet la construcció del garatge-aparcament (5.167,5 m²), la mitgera entre el domini públic municipal (sòl destinat a zona verda) i la propietat de particulars (subsòl destinat a garatge aparcament i altres usos) es delimita per la part superior de la tela asfàltica que s'instal·larà en el forjat superior de la construcció que es realitze en el subsòl, tal com queda definit en la documentació gràfica d'aquesta modificació.

Les càrregues gravitatòries a considerar en la construcció del forjat indicat seran les que té establides l'Ajuntament de Castelló, amb caràcter general, per a la construcció d'aparcaments públics.

El propietari particular titular del domini privat de la parcel·la del subsòl deurà, en tot moment, efectuar els treballs de reparació, manteniment i conservació, de manera que l'estructura de les seues construccions

1. Edificabilidad.

a) Edificabilidad sobre rasante: 32.556 m² de techo.

b) Edificabilidad bajo rasante: 55.950 m² de techo.

La edificación en subsuelo o bajo rasante no computa edificabilidad. El aprovechamiento que se sitúa en el subsuelo será debidamente valorado en el Programa de Actuación Integrada.

2. Uso. El uso característico será el comercial.

3. Parámetros urbanísticos.

Vienen definidos en el plano denominado ordenanza especial edificio comercial y son: (ver anexo específico)

a) Altura máxima: 7 plantas. 31 m.

• Profundidad máxima: 5 sótanos-22 m.

• Vuelos sobre dominio público: (no permitidos).

• Sobre la cubierta podrán ubicarse las instalaciones propias del edificio con una altura máxima de 6 m sobre esta y un retranqueo de 5 m respecto de la fachada, (estarán exentos de este retranqueo los elementos correspondientes a escaleras y ascensores).

B) ORDENACIÓN DEL SUBSUELO

Para la ordenación del subsuelo se establecen dos regulaciones:

Utilización privada del subsuelo en la parcela de uso terciario-comercial, zona verde y viales públicos.

a) La utilización privada del subsuelo se ceñirá a la proyección vertical de la parcela, así como a parte de los espacios públicos de nueva creación. En el plano adjunto se señala la zona en que es posible el aprovechamiento privado del subsuelo.

Primera planta sótano de 11.190 m², con destino a uso comercial, garaje aparcamiento, carga-descarga e instalaciones.

De la segunda planta sótano a la quinta planta sótano de 11.190 m², cada una de ellas, con destino a uso garaje aparcamiento e instalaciones propias del edificio comercial.

b) Subsuelo de la zona verde y viales públicos.

Se permite la utilización privada del subsuelo, vinculado a la parcela de uso terciario-comercial.

La utilización privada pertenecerá al titular de la parcela de uso terciario-comercial.

Se podrán construir cinco plantas de sótano.

En el plano correspondiente, se señala la zona de uso privado del subsuelo.

El mismo régimen de utilización del subsuelo de dominio público aplicable a los propietarios del edificio de uso terciario, será de aplicación al subsuelo de las rampas de acceso a los sótanos de dicho edificio. Corresponderá al propietario del mismo el mantenimiento de estos accesos.

b.1. Separación del dominio público y de la propiedad particular:

Se cederá al Ayuntamiento como bien de uso y dominio público, conforme a lo legalmente dispuesto, el suelo de la zona verde y espacios públicos establecidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 01-UE-R (B).

La separación entre el suelo y el subsuelo se hará efectiva con ocasión de la aprobación del instrumento de gestión urbanística que se refiera a la Unidad de Ejecución 01-UE-R (B), en el cual se describirán como fincas independientes el suelo destinado a zona verde y espacios públicos y el subsuelo destinado a garaje aparcamiento (u otros usos permitidos), atribuyendo aquella al Ayuntamiento de Castellón y esta a los propietarios de los terrenos de dicha Unidad, según los derechos que los mismos tengan en ella.

b.2. Medianera entre el suelo y el subsuelo y régimen de conservación.

En la parte de la zona verde o espacio público de la Unidad de Ejecución, bajo la cual se permite la construcción del garaje-aparcamiento (5.167,5 m²), la medianera entre el dominio público municipal (suelo destinado a zona verde) y la propiedad de particulares (subsuelo destinado a garaje aparcamiento y otros usos) se delimita por la parte superior de la tela asfáltica que se instalará en el forjado superior de la construcción que se realice en el subsuelo, tal como queda definido en la documentación gráfica de esta modificación.

Las cargas gravitatorias a considerar en la construcción del forjado indicado serán las que tiene establecidas el Ayuntamiento de Castellón, con carácter general, para la construcción de aparcamientos públicos.

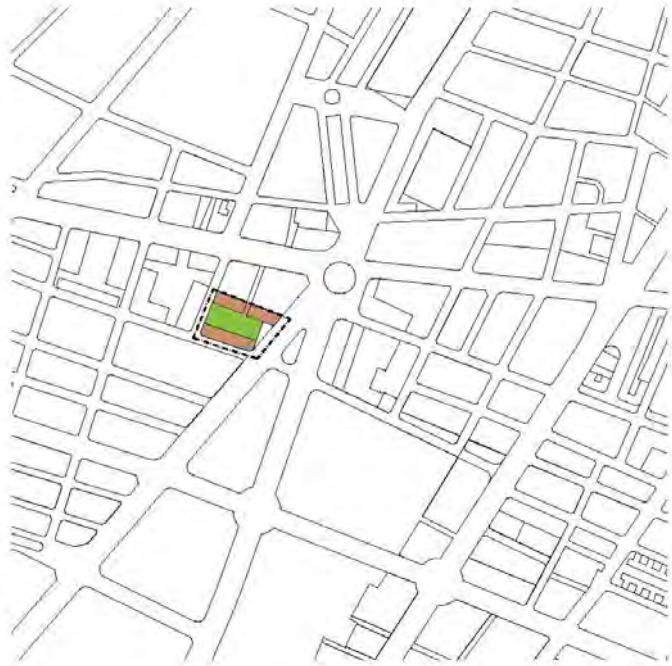
El propietario particular titular del dominio privado de la parcela del subsuelo deberá, en todo momento, efectuar los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación, de forma que la estructura de sus cons-

ons i la mitgera que s'estableix puga suportar les càrregues gravitatòries indicades en el paràgraf anterior.

En els espais públics podran ubicar-se els elements d'evacuació ventilació exigits per les normes sectorials sempre que es justifique la impossibilitat d'ubicació en espais privats.

Article 62. Ordenança particular 42-UE-R

• Àmbit d'aplicació



Es distingeixen dos graus:

GRAU 1r en zones de nucli antic i eixample, correspon a les UE.R.02 – 03 04 – 09 – 12 – 13 -14 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 60 – 62 – 66 – 67 – 77 – 79

GRAU 2n en zones de grups perifèrics, correspon a les UE.R.26 – 27 – 42 – 43 44 – 59 – 76 – 82.

Ús característic: residencial

Z 6 CONDICIONS DE VOLUM.

ALTURA MÀXIMA

Per a la subzona 1, s'estableix com a altura màxima 4 plantes (13 m)

Per a la subzona 2, s'estableix com a altura màxima 6 plantes (20 m)

ALTURA MÍNIMA

No s'assenyala altura mínima.

XAMFRANS

En les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a una distància de tres metres del punt d'unió de les dites alineacions.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat vindrà definida en la fitxa corresponent per a cada subzona.

Per a la subzona 1, s'estableix un coeficient d'edificabilitat neta. 3,31878 m²t/m²s

Per a la subzona 2, s'estableix un coeficient d'edificabilitat neta. 6,96745 m²t/m²s

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 12 m.

FONS MÀXIM

S'estableix un fons de 16 m sobre el qual es calcula l'edificabilitat.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 300 m².

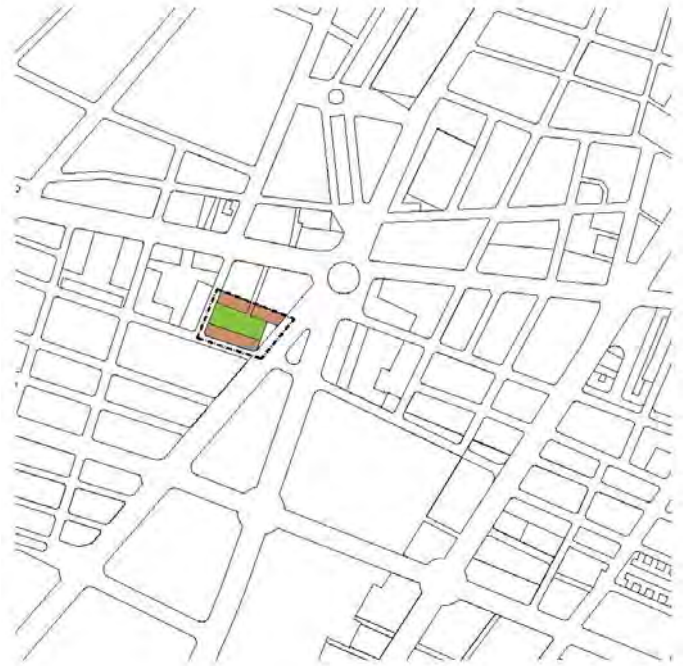
PATIS

trucciones y la medianera que se establece pueda soportar las cargas gravitatorias indicadas en el párrafo anterior.

En los espacios públicos podrán ubicarse los elementos de evacuación ventilación exigidos por las normas sectoriales siempre que se justifique la imposibilidad de ubicación en espacios privados.

Artículo 62. Ordenanza particular 42-UE-R

• Ámbito de aplicación



Se distinguen dos grados:

GRADO 1.º en zonas de casco antiguo y ensanche, corresponde a las UE.R 02 – 03 04 – 09 – 12 – 13 -14 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 60 – 62 – 66 – 67 – 77 – 79

GRADO 2.º en zonas de grupos periféricos, corresponde a las UE.R 26 – 27 – 42 – 43 44 – 59 – 76 – 82.

Uso característico: residencial

Z 6 CONDICIONES DE VOLUMEN

ALTURA MÁXIMA

Para la subzona 1, se establece como altura máxima 4 plantas (13 m)

Para la subzona 2, se establece como altura máxima 6 plantas (20 m)

ALTURA MÍNIMA

No se señala altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a una distancia de tres metros del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad vendrá definida en la ficha correspondiente para cada subzona.

Para la subzona 1, se establece un coeficiente de edificabilidad neta. 3,31878 m²t/m²s

Para la subzona 2, se establece un coeficiente de edificabilidad neta. 6,96745 m²t/m²s

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 12 m.

FONDO MÁXIMO

Se establece un fondo de 16 m sobre el que se calcula la edificabilidad.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 300 m².

PATIOS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

b) d'illa. Els patis de illa s'hauran de cedir a l'Ajuntament totalment urbanitzats.

La façana de l'edificació que els voreja haurà de comptar amb tots els serveis urbans.

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m. De mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER

Permés en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCIO I ESBARJO

Permés en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permés en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Pemés en totes les seues categories.

17. TANATORI

Permés

18. VIVENDA

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

b) De manzana. Los patios de manzana se deberán ceder al Ayuntamiento totalmente urbanizados.

La fachada de la edificación que bordea a los mismos deberá contar con todos los servicios urbanos.

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a. Los espectáculos de categorías 3.^a y 4.^a deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.^a y 9.^a. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

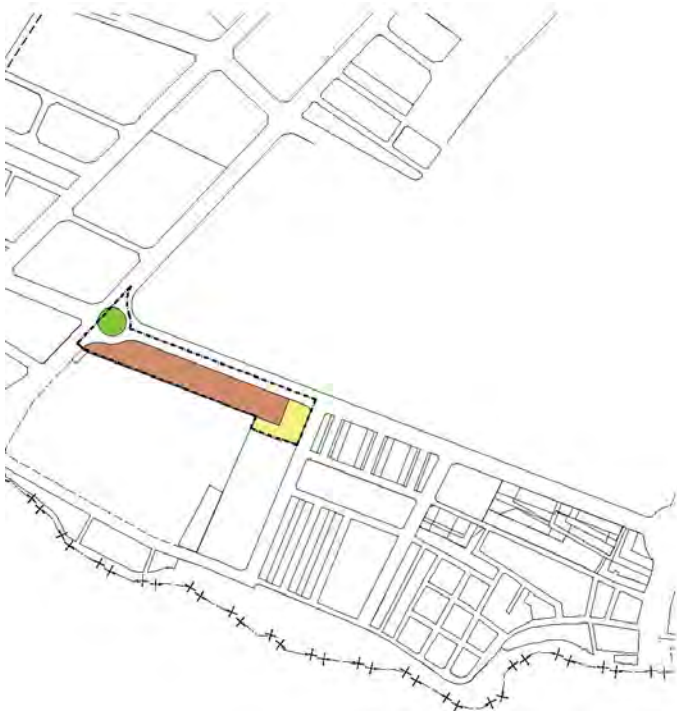
Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.^o y 3.^o.

Article 63. Ordenança particular 49-UE-R (A)

• Àmbit d'aplicació



Ús característic:

Residencial unitari

Tipologia:

Vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Alineacions i rasants:

Serán les especificades en el plànol corresponent.

Densitat:

La densitat màxima admissible serà d'una vivenda per cada 260 m² de parcel·la neta.

Altura:

L'altura màxima de l'edificació serà de dos plantes (6,50 m).

No s'estableix altura mínima.

Edificabilitat:

L'edificabilitat màxima sobre parcel·la neta serà de:

0,73 m²/m²s en la Unitat 49-UE-R (A)

0,76 m²/m²s en la Unitat 49-UE-R (B)

Cossos sortints i volades:

Pel que fa a volades i cossos sortints en la línia de façana caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. En la resta de les façanes o en la totalitat d'aquestes quan l'edifici s'haguera reculat respecte a l'alineació exterior de façana en forma que cap ixent o volat sobrepassi l'esmentada alineació, els vols seran lliures igual que els ixents i quedaran a juí de l'arquitecte autor del projecte.

Condicions de la parcel·la:

La parcel·la edificable tindrà les següents dimensions mínimes:

Longitud de façana	6 m en vivendes en filera
	8 m en vivendes aparejades
	12 m en vivenda aïllada

Superfície: 240 m²

Agrupacions de vivendes:

Es permeten agrupacions de vivendes en filera, amb les condicions següents:

a) Es compliran els paràmetres de densitat i edificabilitat respecte a la parcel·la del conjunt establides en aquesta ordenança.

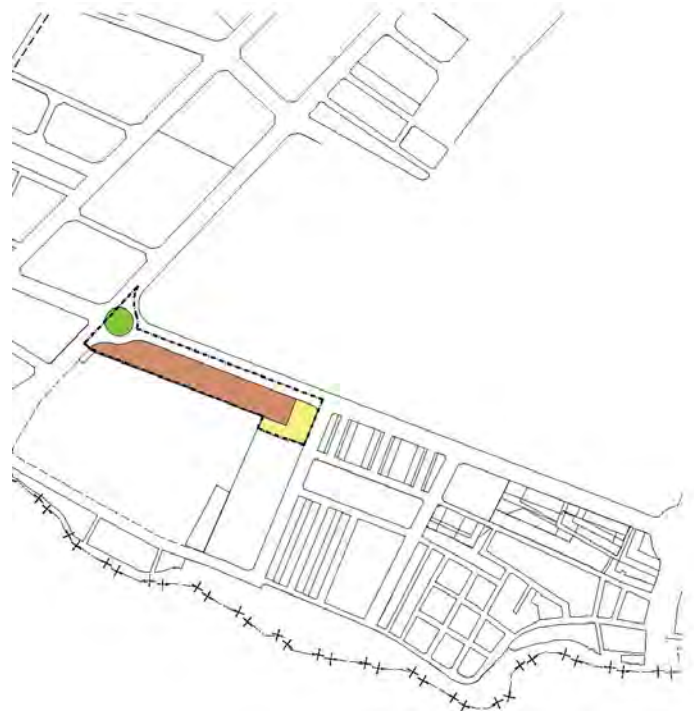
b) La longitud màxima d'una filera de vivendes adossades no serà superior a 50 m.

La separació entre blocs o fileres serà com a mínim de 5 m.

c) Cada vivenda disposarà d'una parcel·la vinculada de 120 m², que podrà separar-se de les contigües per mitjà de tancaments massissos fins una altura de 2 m.

Artículo 63. Ordenanza particular 49-UE-R (A)

• Ámbito de aplicación



Uso característico:

Residencial unitario

Tipología:

Vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Alineaciones y rasantes:

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

Densidad:

La densidad máxima admisible será de una vivienda por cada 260 m² de parcela neta.

Altura:

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (6,50 m).

No se establece altura mínima.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de:

0,73 m²/m²s en la Unidad 49-UE-R (A)

0,76 m²/m²s en la Unidad 49-UE-R (B)

Salientes y vuelos:

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las normas generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o volado sobre pase dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

Condiciones de la parcela:

La parcela edificable tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

Longitud de fachada	6 m en viviendas en hilera
	8 m en viviendas aparejadas
	12 m en vivienda aislada

Superficie: 240 m²

Agrupaciones de viviendas:

Se permiten agrupaciones de viviendas en hilera, con las siguientes condiciones:

a) Se cumplirán los parámetros de densidad y edificabilidad respecto a la parcela del conjunto establecidas en esta ordenanza.

b) La longitud máxima de una hilera de viviendas adosadas no será superior a 50 m.

La separación entre bloques o hileras será como mínimo de 5 m.

c) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de 120 m², que podrá separarse de las colindantes mediante cerramientos macizos hasta una altura de 2 m.

d) La part de parcel·la no ocupada per les parcel·les mínimes vinculades podrà utilitzar-se per a establir serveis o zones enjardinades o esportives d'ús comú.

Les construccions en aquesta zona computaran als efectes d'edificabilitat i compliran igualment les normes sobre reculades d'aquesta ordenança.

Paràmetres d'emplaçament:

Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40 %.

Reculades

La reculada mínim de l'edificació respecte de les límits veïnes serà de 3 m, llevat que existisca acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a la construcció d'edificacions adossades.

La reculada mínim de l'edificació respecte de les alineacions (vial i separació del Sòl No Urbanitzable) serà de 5 m.

Tancaments de la parcel·la

La tanca, si n'hi ha, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai superarà el metre d'altura, i el conjunt no superarà els 2,5 m.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a serà preceptiu que el carrer pel qual tinguen accés tinga una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a els carrers per les quals tinguen accés tindran una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

7. ESTACIONES DE SERVEI

Permesos en via d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE

Permesos en categories 1a, 2a i 6a.

El nombre d'aparcaments per als diferents usos serà el determinat en les condicions generals.

9. HOTELER

Permes en totes les seues categories.

10. INDUSTRIAL

Prohibit

11. OCIO I ESBARJO

Permes en categoria A

12. OFICINES

Permes en la seua categoria 1a.

13. RELIGIÓS

Permes en totes les seues formes

14. SANITARI

Permesos els tipus B1, B2 i B4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes els tipus B1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permes.

17. TANATORI

Ús prohibit.

18. VIVENDA

Permes en el seu tipus 1. Vivendes unifamiliars aïllades i agrupades.

d) La parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas podrá utilizarse para establecer servicios o zonas ajardinadas o deportivas de uso común.

Las construcciones en esta zona computarán a efectos de edificabilidad y cumplirán igualmente las normas sobre retranqueos de esta ordenanza.

Parámetros de emplazamiento:

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela será del 40 %.

Retranqueos

El retranqueo mínimo de la edificación respecto de los linderos vecinos será de 3 m, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto de las alineaciones (vial y separación del Suelo No Urbanizable) será de 5 m.

Cerramientos de la parcela

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 m de altura.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

En las categorías 3.ª y 4.ª será preceptivo que la calle por la que tengan acceso cuente con una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

En las categorías 3.ª y 4.ª las calles por las que tengan acceso tendrán una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidos en vías de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitidos en categorías 1.ª, 2.ª y 6.ª.

El número de aparcamientos para los diferentes usos será el determinado en las condiciones generales.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido en categoría A

12. OFICINAS

Permitido en su categoría 1.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas

14. SANITARIO

Permitidos los tipos B1, B2 y B4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos B1 y C2.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

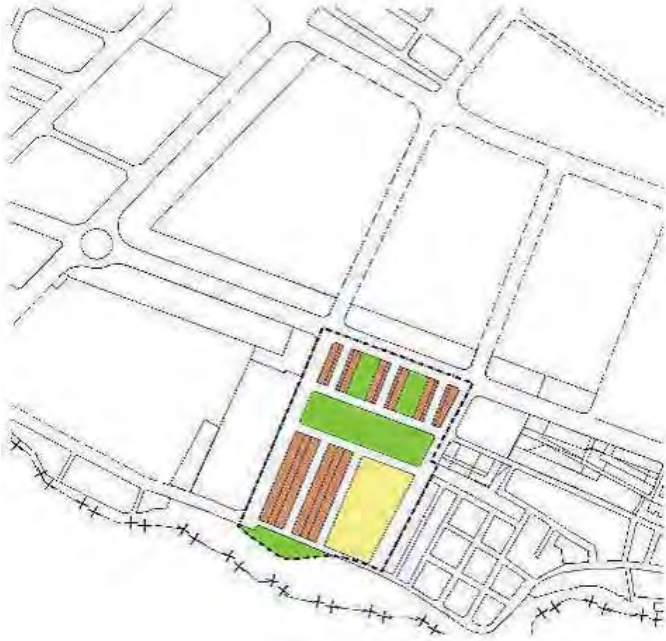
Uso prohibido.

18. VIVIENDA

Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

Article 64. Ordenança particular 54-UE-R

• Àmbit d'aplicació



Ús característic:

Residencial.

Tipologia:

Es definixen en l'àmbit d'aquesta Unitat les següents tipologies d'edificació residencial:

- Vivenda unifamiliar adossada, en les zones assenyalades en el pla d'ordenació amb les sigles UF.
- Vivenda col·lectiva en bloc, en les zones assenyalades en el pla d'ordenació amb les sigles BLQ.

Alineacions i rasants:

Són les especificades en el plànol corresponent.

Serà preceptiva la formació de xamfrans en les cruïlles, en aquells casos en què així estiguen assenyalats en el pla d'ordenació.

Altura:

El nombre màxim de plantes edificables sobre rasant serà l'establert en el plànol de volumetria amb la següent correspondència entre el nombre de plantes i l'altura de l'edificació.

Nombre de plantes	Altura (m)
2	6,50
3	9,50
4	13
5	16
6	19

No s'estableix altura mínima.

No es permeten entreplantes en les plantes baixes.

Per damunt de l'altura reguladora només es permet la construcció de caixes d'escala, ascensors, depòsits, fumerals i semblants, integrant-se en l'estructura estètica de l'edifici.

Edificabilitat:

Vindrà donada per la superfície edificable definida en el plànol de volumetria i l'altura màxima permesa.

Condicions de la parcel·la:

La parcel·la edificable tindrà les següents dimensions mínimes:

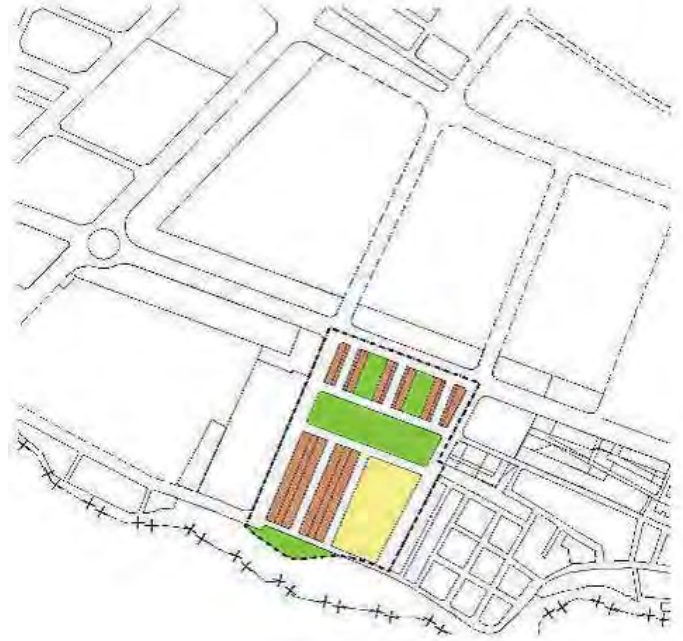
- Zona BLQ
Longitud de façana: 12 m.
Superfície: 300 m²
- Zona UF
Longitud de façana: (6,00 m)
Superfície: 72 m².

Es permet la construcció de diverses vivendes en una única parcel·la. En aquests casos la longitud de façana de l'edificació serà com a mínim de 4,50 m per vivenda.

Utilització del subsòl per a garatge-aparcament

Artículo 64. Ordenanza particular 54-UE-R

• Ámbito de aplicación



Uso característico:

Residencial.

Tipología:

Se definen en el ámbito de esta Unidad las siguientes tipologías de edificación residencial:

- Vivienda unifamiliar adosada, en las zonas señaladas en el plano de ordenación con las siglas UF.
- Vivienda colectiva en bloque, en las zonas señaladas en el plano de ordenación con las siglas BLQ.

Alineaciones y rasantes:

Son las especificadas en el plano correspondiente.

Será preceptiva la formación de chaflanes en los cruces de calles, en aquellos casos en que así estén señalados en el plano de ordenación.

Altura:

El número máximo de plantas edificables sobre rasante será el establecido en el plano de volumetría con la siguiente correspondencia entre el número de plantas y la altura de la edificación.

Núm. plantas	Altura (m)
2	6,50
3	9,50
4	13
5	16
6	19

No se establece altura mínima.

No se permiten entreplantas en las plantas bajas.

Por encima de la altura reguladora solo se permite la construcción de cajas de escalera, ascensores, depòsits, chimeneas y similares, integrándose en la estructura estètica del edificio.

Edificabilidad:

Vendrá dada por la superficie edificable definida en el plano de volumetría y la altura máxima permitida.

Condiciones de la parcela:

La parcela edificable tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

- Zona BLQ
Longitud de fachada: 12 m.
Superfície: 300 m²
- Zona UF
Longitud de fachada: (6,00 m)
Superfície: 72 m².

Se permite la construcción de varias viviendas en una única parcela. En estos casos la longitud de fachada de la edificación será como mínimo de 4,50 m por vivienda.

Utilización del subsuelo para garaje - aparcamiento

En el plànol de volumetria es defineix el perímetre de les zones verdes i espais lliures en els quals es permet l'ocupació del subsòl per a l'ús de garatge aparcament, com a continuació del situat davall l'edificació privada.

En la part de zona verda o espai lliure sota la qual es construisca garatge aparcament, la mitgera entre el domini públic municipal (espai lliure) i el subsòl (garatge) se situarà en la part superior de la tela asfàltica que s'instal·larà en el forjat superior de la construcció que es realitze en el subsòl.

El domini públic sobre la mitgera definida en el paràgraf anterior tindrà una grossària mínima de 1,00 m. fins a la rasant de l'espai lliure exterior a fi de possibilitar el pas de xarxes de servei i l'existència d'arbratge i espais enjardinats.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B i C, aquest últim amb entrada de vehicles per vies d'amplària mínima de 16 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, E2 i E3. En el cas d'instal·lar-se comerç del tipus C amb superfície major de 1.000 m², el carrer des de la que s'efectue l'accés de vehicles haurà de tindre un ample mínim de 20 m.

4.

ESPORTIU. Permés en les seues categories 1a, 2a i 3a aquesta última amb entrada per carrer d'amplària superior o igual a 16 m.

5. DOCENT

Permés en totes les seues categories.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permeses les categories 1a i 2a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m.

8. GARATGE

Permés en les categories 1a, 2a, 3a, 6a, 7a i 8a.

Pel que fa a la reserva d'aparcament per a casa un dels usos caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions Generals d'ús, excepte en els usos següents

Vivendes 1 aparcament (25 m²) per cada vivenda en categories 2a i 3a

Espectacles 1 aparcament (25 m²) per cada 50 m².

Sociocultural 1 aparcament (25 m²) per cada 150 m².

Esportiu 1 aparcament (25 m²) per cada 150 m².

9. HOTELER

Permés en les seues categories 1a i 2a.

10. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A i B.

11. OCI I ESBARJO

Permés en les seues categories a i B1.

12. OFICINES

Permés en les seues categories 1a i 2a.

13. RELIGIÓS

Permés.

14. SANITARI

Permés en els seus tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos en tots els seus tipus excepte el C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

Permés

18. VIVENDA

Permesa la categoria 1a en les zones identificades com UF.

Permeses les categories 2a i 3a en les zones identificades com BLQ.

En aquestes zones les vivendes hauran d'estar acollides a algun règim de protecció oficial.

En el plano de volumetría se define el perímetro de las zonas verdes y espacios libres en los cuales se permite la ocupación del subsuelo para el uso de garaje aparcamiento, como continuación del situado bajo la edificación privada.

En la parte de zona verde o espacio libre bajo la cual se construya garaje – aparcamiento, la medianera entre el dominio público municipal (espacio libre) y el subsuelo (garaje) se situará en la parte superior de la tela asfáltica que se instalará en el forjado superior de la construcción que se realice en el subsuelo.

El dominio público sobre la medianera definida en el párrafo anterior tendrá un espesor mínimo de 1,00 m. hasta la rasante del espacio libre exterior con objeto de posibilitar el paso de redes de servicio y la existencia de arbolado y espacios ajardinados.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B y C, este último con entrada de vehículos por vías de anchura mínima de 16 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, E2 y E3. En el caso de instalarse comercio del tipo C con superficie mayor de 1.000 m², la calle desde la que se efectúe el acceso de vehículos deberá tener un ancho mínimo de 20 m.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª esta última con entrada por calle de anchura superior o igual a 16 m.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus categorías.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitidas las categorías 1.ª y 2.ª.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitido en las categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 6.ª, 7ª y 8ª.

En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para casa uno de los usos se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de uso, excepto en los usos siguientes

Viviendas 1 aparcamiento (25 m²) por cada vivienda en categorías 2.ª y 3.ª

Espectáculos 1 aparcamiento (25 m²) por cada 50 m².

Sociocultural 1 aparcamiento (25 m²) por cada 150 m².

Deportivo 1 aparcamiento (25 m²) por cada 150 m².

9. HOTELERO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

10. INDUSTRIAL

Permitido en sus tipos A y B.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus categorías A y B1.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos en todos sus tipos excepto el C2.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Permitida la categoría 1.ª en las zonas identificadas como UF.

Permitidas las categorías 2.ª y 3.ª en las zonas identificadas como BLQ. En estas zonas las viviendas deberán estar acogidas a algún régimen de protección oficial.

Article 65. Ordenances particulars 59-UE-R
• Àmbit d'aplicació

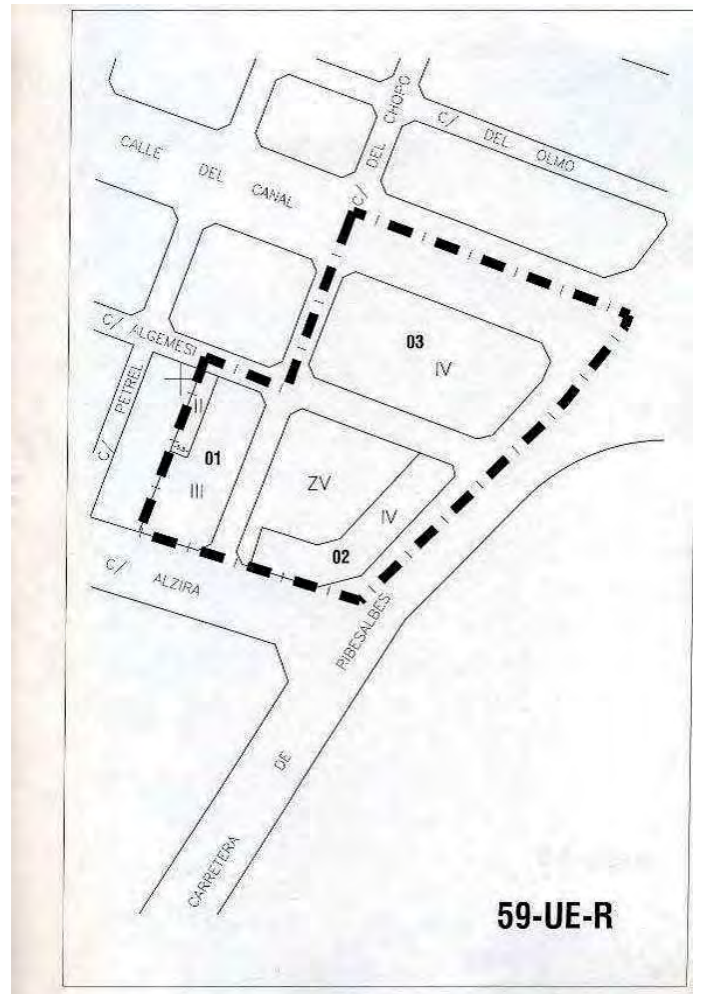
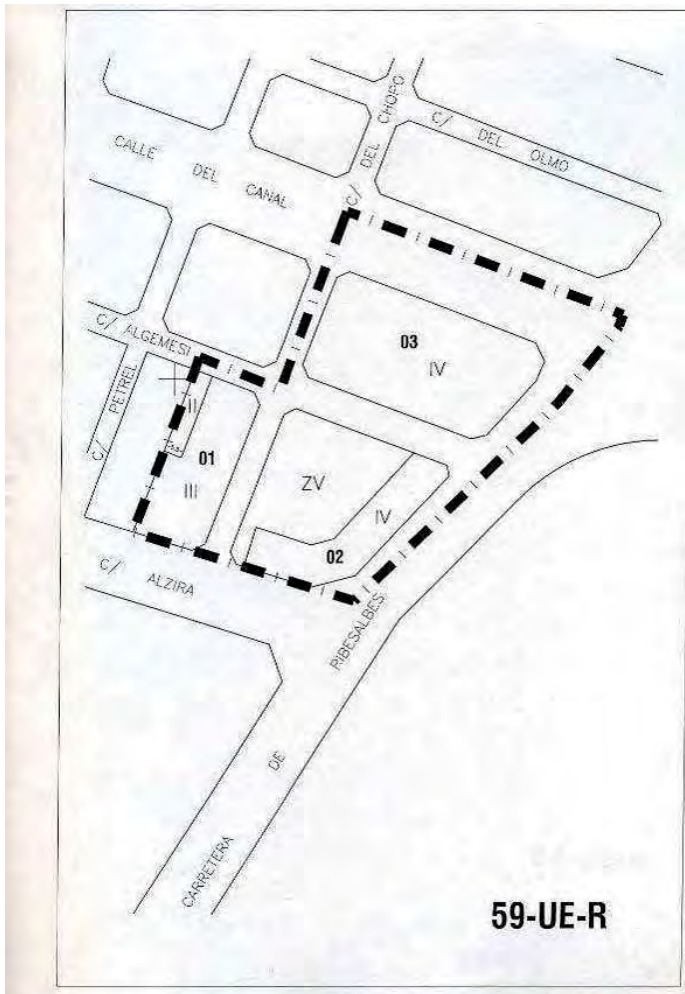


Les parcel·les edificables es regiran per les següents ordenances. La Parcel·la núm. 1 per l'Ordenança Z-4 i les parcel·les edificables núm. 2 i 3 per l'ordenança Z-6.

Artículo 65. Ordenanzas particulares 59-UE-R
• Ámbito de aplicación

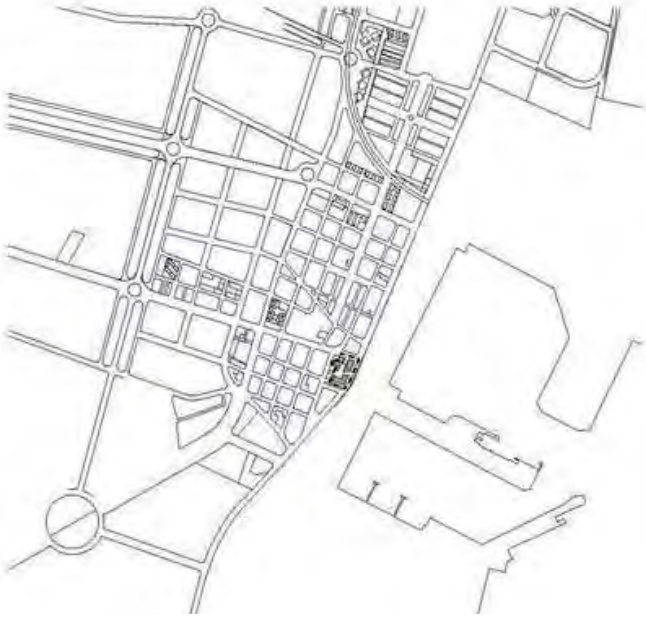


Las parcelas edificables se regirán por las siguientes ordenanzas. La Parcela nº1 por la ordenanza Z-4 y las parcelas edificables núm. 2 y 3 por la ordenanza Z-6.



Article 66. Ordenança particular 62-UE-R

• Àmbit d'aplicació



CONDICIONS DE LA PARCEL·LA
ALINEACIONS

Les alineacions oficials són la que apareixen grafiades en el corresponent pla d'alineacions.

No resulta preceptiu la formació de xamfrans en les trobades d'alienacions. La solució del cantó serà lliure dins de l'envolupant definida per la seua intersecció.

SUPERFÍCIE MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la serà de 300 m².

FAÇANA MÍNIMA

La longitud mínima de qualsevol façana en la parcel·la serà de 12 metres.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

ALTURA MAXIMA

Les altures màximes són les definides per a cada bloc o part d'aquest en el plànol corresponents.

Les altures de cornisa corresponents a cada nombre de plantes són les següents:

- I Planta 5.5 m
- V Plantes 17 m
- VI Plantes 20 m
- VII Plantes 23 m

ALTURA MÍNIMA

No s'estableix altura mínima

FONS EDIFICABLE

Serà el definit en el corresponent pla d'ordenació.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Es permeten volades obertes o tancades amb un cos sortint màxim d'un metre des de l'alineació i en una longitud màxima del 60 % de la façana en què es projecten, lliurement distribuïts en aquesta.

Es prohibeixen les volades obertes o tancades en aquelles façanes en què així s'assenyala en el corresponent plànol d'ordenació.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m d'ample mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim de 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

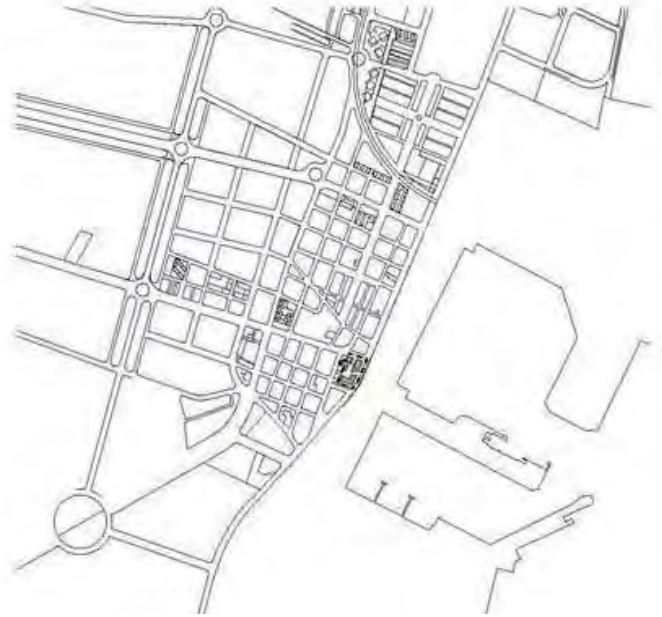
Permes els tipus A,B,C,E2, E3· i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Artículo 66. Ordenanza particular 62-UE-R

• Ámbito de aplicación



CONDICIONES DE LA PARCELA
ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son la que aparecen grafiadas en el correspondiente plano de alineaciones.

No resulta preceptivo la formación de chaflanes en los encuentros de alienaciones. La solución de la esquina será libre dentro de la envolvente definida por la intersección de las mismas.

SUPERFÍCIE MÍNIMA

La superficie mínima de parcela será de 300 m².

FACHADA MÍNIMA

La longitud mínima de cualquier fachada en la parcela será de 12 metros.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA MÁXIMA

Las alturas máximas son las definidas para cada bloque o parte del mismo en el plano correspondientes.

Las alturas de cornisa correspondientes a cada número de plantas son las siguientes:

- I Planta 5.5 m
- V Plantas 17 m
- VI Plantas 20 m
- VII Plantas 23 m

ALTURA MÍNIMA

No se establece altura mínima

FONDO EDIFICABLE

Será el definido en el correspondiente plano de ordenación.

SALIENTES Y VUELOS

Se permiten vuelos abiertos o cerrados con un saliente máximo de un metro desde la alineación y en una longitud máxima del 60 % de la fachada en que se proyecten, libremente distribuidos en ella.

Se prohíben los vuelos abiertos o cerrados en aquellas fachadas en que así se señala en el correspondiente plano de ordenación.

DETERMINACIONES SOBRE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo de 14 m.

2. ASISTENCIAL BENEFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido los tipos A,B,C,E2, E3· y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permés en els seus categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a, Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 a 16 m, respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Quant a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER.

Permés en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permés els tipus A, B i C

11. OCIO I ESBARJO

Permés en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permés en els seus tipus B, A3· i A4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

17. TANATORI

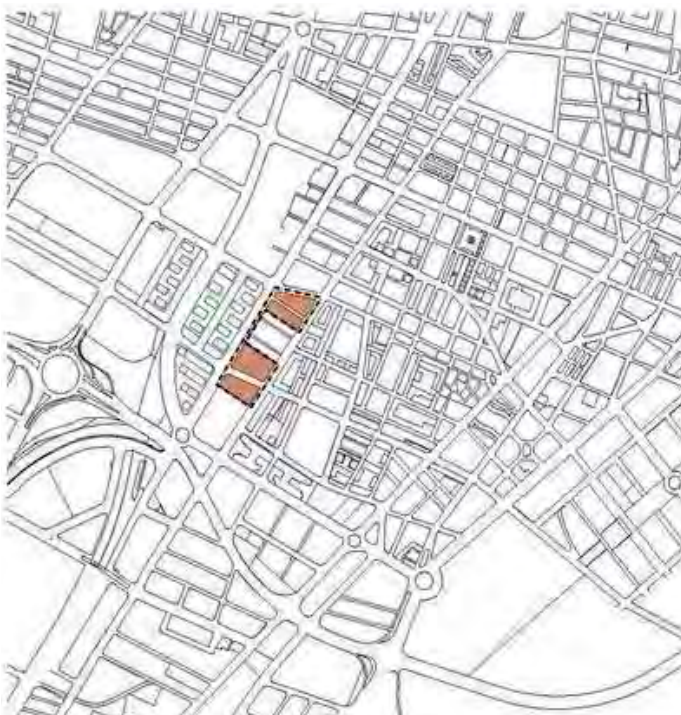
Permés.

18. VIVENDA

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

Article 67. Ordenança particular 74-UE-R,

• Àmbit d'aplicació



Superfície	30.252 m ² s
Qualificació urbanística	Residencial
Ús característic	Residencial
Tipologia	Edificació unifamiliar aïllada o aparejada

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a. Los espectáculos de categorías 3.^a y 4.^a deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 a 16 m, respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.^a y 9.^a. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitido los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3· y A4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

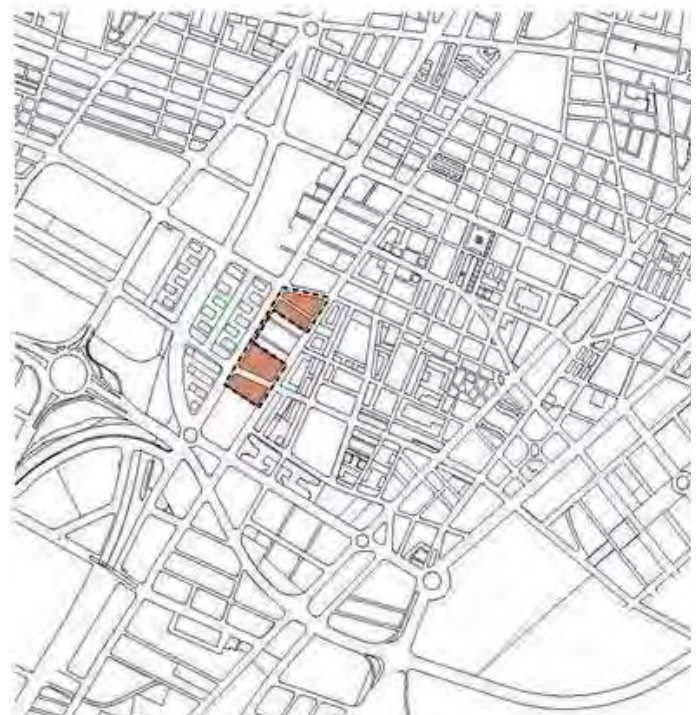
Permitido.

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.^o y 3.^o.

Artículo 67. Ordenanza particular 74-UE-R,

• Ámbito de aplicación



Superfície	30.252 m ² s
Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial
Tipología	Edificación unifamiliar aislada o pareada

Edificabilitat total		12.101 m ² t
Edificabilitat en ús residencial	Z-7 Residencial	12.101 m ² tR
Edificabilitat en ús industrial	Prohibit	0 m ² t.I.
Edificabilitat en ús terciari	0	0 m ² t.T
Edificabilitat en ús dotacional privat	0	0 m ² t-D.

Densitat (nombre de viv./hi ha)	20 viv/Ha
Núm. de vivendes total màxim	61 viv
Aprofitament tipus	0,40 m ² t/m ² s

Equipaments (m²suelo)

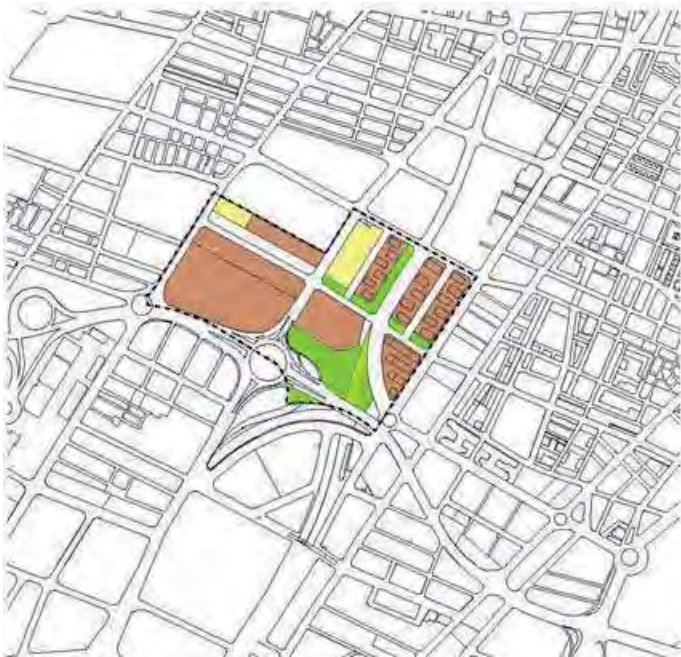
0	0 m ² s	0	0 m ² s
0	0 m ² s	0	0 m ² s
0	0 m ² s	0	0 m ² s
0	0 m ² s	0	0 m ² s

Xarxa viària	9.416 m ² s	31 %
SUMA ZONES VERDES	0 m ² s	0,0 %
SUMA EQUIPAMENTS	0 m ² s	0,0 %
Total cessions públiques	9.416 m ² s	31 %

L'índex d'edificabilitat sobre parcel·la neta és 12101 m²t/ 21048 m²s = 0,5749 m²t/m²s.

Article 68. Ordenança particular 03-SU-R

- Àmbit d'aplicació



DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM

Definició i ús característic.

La subilla 7.1 queda subjecta a l'ordenança TER.1 d'ús característic terciari, la qual es correspon amb l'ordenança Z-T

Condicions de volum.

Alineacions i rasants:

Seràn les especificades en els plànols corresponents.

Altaura màxima:

L'altaura màxima serà de 5 plantes 16 m.

Altaura mínima:

No s'especifica altaura mínima.

Xamfrans:

En totes les cruïlles de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió de les dites alineacions.

En carrers d'ample superior o igual a 15 m. La dimensió esmentada en el paràgraf anterior serà de 10 m.

Distància entre edificacions:

Edificabilidad total		12.101 m ² t
Edificabilidad en uso residencial	Z-7 Residencial	12.101 m ² tR
Edificabilidad en uso industrial	Prohibido	0 m ² t.I.
Edificabilidad en uso terciario	0	0 m ² t.T
Edificabilidad en uso dotacional privado	0	0 m ² t-D.

Densidad (núm. de viv./ha)	20 viv/Ha
Núm. de viviendas total máximo	61 viv
Aprovechamiento tipo	0,40 m ² t/m ² s

Equipamientos (m²suelo)

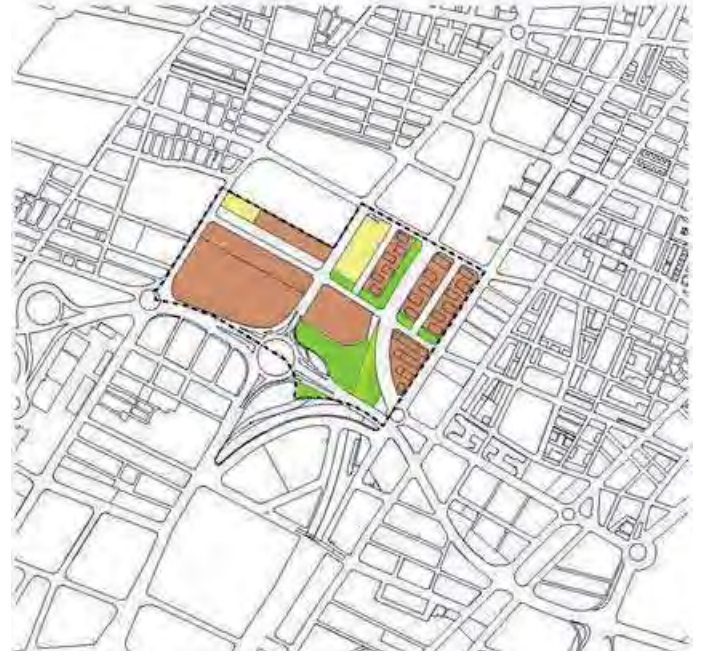
0	0 m ² s	0	0 m ² s
0	0 m ² s	0	0 m ² s
0	0 m ² s	0	0 m ² s
0	0 m ² s	0	0 m ² s

Red viaria	9.416 m ² s	31 %
SUMA ZONAS VERDES	0 m ² s	0,0 %
SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m ² s	0,0 %
Total cesiones públicas	9.416 m ² s	31 %

El índice de edificabilidad sobre parcela neta es 12101 m²t/ 21048 m²s = 0,5749 m²t/m²s.

Artículo 68. Ordenanza particular 03-SU-R

- Ámbito de aplicación



DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definición y uso característico.

La submanzana 7.1 queda sujeta a la ordenanza TER.1 de uso característico terciario. La cuál se corresponde con la ordenanza Z-T

Condiciones de volumen.

Alineaciones y rasantes:

Serán los especificados en los planos correspondientes.

Altaura máxima:

La altaura máxima serà de 5 plantas 16 m.

Altaura mínima:

No se especifica altaura mínima.

Chaflandes:

En todos los cruces de calle de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

En calles de ancho superior o igual a 15 m. La dimensión citada en el párrafo anterior será de 10 m.

Distancia entre edificaciones:

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

Edificabilitat:

El volum màxim edificable sobre parcel·la bruta serà de 4,5 m³/m², equivalent a 0,7 m²/m³s. Als efectes d'aquesta ordenança es complirà exclusivament el paràmetre de volum, ja que la diversitat de tipologies possibles així ho aconsella.

En aquest sentit, en cas de discrepància entre la fitxa de gestió i aquesta ordenança, prima l'establert ací.

Façana mínima:

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

Fons màxim:

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

Fons mínim:

No s'estableix fons mínim.

Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

Parcel·la mínima:

La superfície mínima de parcel·la bruta serà de 500². i de parcel·la neta 240 m².

Reculades:

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, llevat que existisca acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

Així mateix s'exigix una reculada de 5 m de l'alineació de façana en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

Cossos sortints i volades:

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER.

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. OCÍ I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI.

Permés tipus B.

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

Edificabilidad:

El volumen máximo edificable sobre parcela bruta será de 4,5 m³/m², equivalente a 0,7 m²/m³s. A los efectos de esta ordenanza se cumplirá exclusivamente el parámetro de volumen, ya que la diversidad de tipologías posibles así lo aconseja.

En este sentido, en caso de discrepancia entre la ficha de gestión y esta ordenanza, prima lo aquí establecido.

Fachada mínima:

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

Fondo máximo:

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

Fondo mínimo:

No se establece fondo mínimo.

Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela bruta será de 500 m², y de parcela neta 240 m².

Retranqueos:

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m. De la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

Salientes y vuelos:

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido tipo B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI.

Permés.

18. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància a la instal·lació, així com pels seus propietaris amb un màxim de dos vivendes per establiment.

ORDENANÇA TERCIÀRIA-TER.2

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic

La subilla 7.2 queda subjecta a l'ordenança TER.2 d'ús característic terciari la qual es basa en les normes urbanístiques del sòl urbanitzable terciari SU-T

L'ús característic serà el terciari. (Dotacions privades de qualsevol tipus (ús anàleg al dotacional públic) comercial, hotelier i oficines).

Tipologies.

	<i>Permessa</i>	<i>Prohibida</i>
Edificacions adossades en xicoteta parcel·la	x	
Edificacions aïllades en parcel·la mitjana	x	
Edificacions aïllades en gran superfície	x	

Usos compatibles.

	<i>Permés</i>	<i>Prohibit</i>
Magatzems	x	
Assistencial	x	
Comercial	x	
Esportiu	x	
Docent	x	
Espectacles	x	
Garatge	x	
Estació de servei	x	
Hotelier	x	
Industrial		Excepte ampliació industrial existent fins a un 100 %
Oficines	x	
Religiós	x	
Oci i esbarjo	x	
Sanitari	x	
Serveis administratius	x	
Sociocultural	x	
Tanatori	x	
Vivenda (màxim una per parcel·la)	x	

Condicions de parcel·la.

	<i>Superf. mínima</i>	<i>Diàmetre inscriptible mínim</i>	<i>Façana mínima</i>
Edificacions adossades en xicoteta parcel·la	300 m ²	12 m.	12 m.
Edificacions aïllades en parcel·la mitjana	1.000 m ²	30 m.	30 m.
Edificacions aïllades en gran superfície	5.000 m ²	50 m.	50 m.

La parcel·la mínima per al sòl sense programar es fixa, als efectes de segregacions en 5.000 m².

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO.

Permitido.

18. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por establecimiento.

ORDENANZA TERCIARIA-TER.2

DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definición y uso característico

La submanzana 7.2 queda sujeta a la ordenanza TER.2 de uso característico terciario. La cuál se basa en las normas urbanísticas del suelo urbanizable terciario SU-T

El uso característico será el terciario. (Dotaciones privadas de cualquier tipo (uso análogo al dotacional público) comercial, hotelero y oficinas).

Tipologías.

	<i>Permitida</i>	<i>Prohibida</i>
Edificaciones adosadas en pequeña parcela	x	
Edificaciones aisladas en parcela mediana	x	
Edificaciones aisladas en gran superficie	x	

Usos compatibles.

	<i>Permitido</i>	<i>Prohibido</i>
Almacenes	x	
Asistencial	x	
Comercial	x	
Deportivo	x	
Docente	x	
Espectáculos	x	
Garaje	x	
Estación de servicio	x	
Hotelero	x	
Industrial		Excepto ampliación industrial existente hasta un 100 %
Oficinas	x	
Religioso	x	
Ocio y recreo	x	
Sanitario	x	
Servicios administrativos	x	
Sociocultural	x	
Tanatorio	x	
Vivienda (máximo una por parcela)	x	

Condiciones de parcela.

	<i>Superf. mínima</i>	<i>Diámetro inscribible mínimo</i>	<i>Fachada mínima</i>
Edificaciones adosadas en pequeña parcela	300 m ²	12 m.	12 m.
Edificaciones aisladas en parcela mediana	1.000 m ²	30 m.	30 m.
Edificaciones aisladas en gran superficie	5.000 m ²	50 m.	50 m.

La parcela mínima para el suelo sin programar se fija, a efectos de segregaciones en 5.000 m².

Condicions de l'edificació.

	Altura màxima		Ocupació màxima	Separació mín. límits	Separació a fatxades
	Núm. plantes	m.			
Edificacions adossades en petita parcel·la	2	10,5	85 %	0	0
Edificacions aïllades en parcel·la mitjana	5	18	50 %	5 m.	10 m.
Edificacions aïllades en gran superfície	5	18	50 %	5 m.	10 m.

En parcel·les de superfície major a 1.000 m² es crearà una zona verda de superfície equivalent al 10 % de la parcel·la.

Edificabilitat.

El sostre màxim edificable sobre rasant en metres quadrats construïts d'ús característic terciari per metre quadrat de parcel·la neta serà:

ILLA 7

TER-2 SUBILLA 7-2 1.30 m²sostre TER/m²sòl.

En el cas d'ampliació d'indústria existent es podrà ampliar l'esmentat ús sobre sòl terciari fins a un màxim del 100 % de la instal·lació actual i en les condicions de volum de l'ús terciari.

ORDENANÇA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ OBERTA EA-1 i EA-2

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic

Correspon a la zona d'ús característic residencial, vivenda en edificació aïllada de blocs, amb les condicions concretes que a continuació s'indiquen per a caracteritzar aquesta ordenança residencial EA-1y EA-2

L'assignació de cada una de les subzones en funció de l'illa a la qual regulen, tal com es descriu en plans i en la memòria és la següent:

Subzona EA-1: illes 1, 2, 3, 4 i 6

Subzona EA-2: illa 5

Tipologies.

Tipologia permesa: edificació en bloc obert.

Usos compatibles.

	Permés	Prohibit
Magatzems	x	
Assistencial	x	
Comercial	x	
Esportiu	x	
Docent	x	
Espectacles		x
Garatge	x	
Estació de servei	Vias > 21 m.	
Hoteler	x	
Industrial		x
Oficines	x	
Religiós	x	
Oci i esbarjo	x	
Sanitari	x	
Serveis administratius	x	
Soci-cultural	x	
Tanatori		x
Vivenda (màxim una per parcel·la)	x	

Condicions de la parcel·la.

	Superf. mínima	Diàmetre inscripible mínim	Façana mínima
Edificacions en bloc aïllat	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condicions de l'edificació:

Condiciones de la edificación.

	Altura màxima		Ocupació màxima	Separació mín. límits	Separació a fachadas
	Núm. plantas	m.			
Edificaciones adosadas en pequeña parcela	2	10,5	85 %	0	0
Edificaciones aisladas en parcela mediana	5	18	50 %	5 m.	10 m.
Edificaciones aisladas en gran superficie	5	18	50 %	5 m.	10 m.

En parcelas de superficie mayor a 1.000 m² se creará una zona verde de superficie equivalente al 10 % de la parcela.

Edificabilidad.

El techo máximo edificable sobre rasante en m² construidos de uso característico terciario por metro cuadrado de parcela neta será:

MANZANA 7

TER-2 SUBMANZANA 7-2 1.30 m² techo TER/m²suelo.

En el caso de ampliación de industria existente se podrá ampliar dicho uso sobre suelo terciario hasta un máximo del 100 % de la instalación actual y en las condiciones de volumen del uso terciario.

ORDENANZA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA EA-1 y EA-2

DEFINICIÓ Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definició y uso característic

Corresponde a la zona de uso característico residencial, vivienda en edificación aislada de bloques, con las condiciones concretes que a continuación se indican para caracterizar esta ordenanza residencial EA-1y EA-2

La asignación de cada una de las subzonas en función de la manzana a la cual regulan, tal y como se describe en planos y en la memoria es la siguiente:

Subzona EA-1: Manzanas 1, 2, 3, 4 y 6

Subzona EA-2: Manzana 5

Tipologías.

Tipología permitida: edificación en bloque abierto.

Usos compatibles.

	Permitido	Prohibido
Almacenes	x	
Asistencial	x	
Comercial	x	
Deportivo	x	
Docente	x	
Espectáculos		x
Garaje	x	
Estación de servicio	Vias > 21 m.	
Hoteler	x	
Industrial		x
Oficinas	x	
Religioso	x	
Ocio y recreo	x	
Sanitario	x	
Servicios administrativos	x	
Sociocultural	x	
Tanatorio		x
Vivienda (máximo una por parcela)	x	

Condiciones de la parcela.

	Superf. mínima	Diámetro inscripible mínimo	Fachada mínima
Edificaciones en bloque aislado	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condiciones de la edificación:

Altures màxima i mínima.

L'altura màxima serà de 6 plantes i 20 metres.

En les zones d'ordenança EA-1 l'ocupació màxima sobre rasant de l'edificació serà del 50 % i en la zona d'ordenança EA-2 l'ocupació màxima sobre rasant de l'edificació serà del 40 %.

En les zones d'ordenança EA-1 i EA-2 s'exigirà que almenys el 30 % de la part de parcel·la no ocupada per l'edificació tinga tractament enjardinat, amb plantació d'espècies vegetals, computant-se dins d'aquesta zona enjardinada els passos, umbracles i pèrgoles, sempre que aquests no representen més d'un 15 % de la porció no ocupada per edificació. En el projecte d'edificació es justificarà detalladament l'ordenació de la parcel·la, especificant la zona ocupada per l'edificació, els umbracles, pèrgoles i marquesines, la porció lliure d'edificació i la superfície enjardinada.

Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre rasant expressada amb metro quadrat sostre ús característic residencial sobre metre quadrat sòl sobre parcel·la neta.

En l'ordenança EA-1, corresponent a les illes 1, 2, 3, 4 i 6, l'edificabilitat serà de 2 m²/m²s sobre parcel·la neta.

En l'ordenança EA-2, corresponent a l'illa 5, l'edificabilitat serà de 1.40 m²/m²s sobre parcel·la neta.

Distància entre edificis.

La distància entre edificis situats dins d'una mateixa parcel·la, mesurada en la perpendicular a la línia de façana en cada punt, serà com a mínim dos tercers parts de H, sent H l'altura del bloc més alt.

Si la longitud de la projecció perpendicular d'un sobre un altre fóra igual o inferior a 10 m aquesta distància podrà reduir-se a dos reemplaçaments parts de H, sent H l'altura del bloc més alt.

Reculades.

Sobre rasant no s'exigirà reculada de l'edificació respecte de la façana i si s'exigirà reculada de l'edificació principal de destinació residencial respecte a límits laterals que serà el major dels paràmetres següents: 5,- metres o 1/3 de l'altura de l'edifici més alt, havent de guardar les oportunes distàncies als blocs veïns, excepte en cas de constituir acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades. L'acord farà constar l'obligatorietat que les edificacions no deixaran mitgeres al descobert, tant en altura com en profunditat. L'edificació que es construisca en primer lloc haurà de tractar la paret mitgera amb materials i acabats propis d'una façana. Es podran adossar a les mitgeres els porxes i estructures lleugeres de cobriment que siguen oberts, amb una altura màxima de 3,5 m.

Davall rasant, es podrà adossar la construcció a tots els límits de la parcel·la.

En totes les illes s'autoritza que fins a un 100 % de la longitud de les façanes de les edificacions estiguen adossades a la corresponent alineació d'illa.

Les tanques, en el cas de dur-se a terme, hauran d'alçar-se seguint la línia i rasant oficial i les reculades proposades estaran justificades. Els seus paraments haurien de deixar-se acabats com si es tractara d'una façana.

ORDENANCES REGULADORES DE L'ILLA 1 03.SU.R DE
CASTELLÓ
ORDENANCES PARTICULARS
ORDENANÇA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ OBERTA
EA-1

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic.

Correspon a la zona d'ús característic residencial, vivenda en edificació aïllada de blocs, amb les condicions concretes que a continuació s'indiquen per a caracteritzar aquesta ordenança residencial EA-1.

Subzona EA-1: illa 1.

Tipologies.

Tipologia permesa: edificació en bloc obert.

Usos compatibles.

Alturas máxima y mínima.

La altura máxima será de 6 plantas y 20 metros.

En las zonas de ordenanza EA-1 la ocupación máxima sobre rasante de la edificación será del 50 % y en la zona de ordenanza EA-2 la ocupación máxima sobre rasante de la edificación será del 40 %.

En las zonas de ordenanza EA-1 y EA-2 se exigirá que al menos el 30 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación tenga tratamiento ajardinado, con plantación de especies vegetales, computándose dentro de esta zona ajardinada los pasos, umbráculos y pérgolas, siempre que estos no representen más de un 15 % de la porción no ocupada por edificación. En el proyecto de edificación se justificará detalladamente la ordenación de la parcela, especificando la zona ocupada por la edificación, los umbráculos, pérgolas y marquesinas, la porción libre de edificación y la superficie ajardinada.

Edificabilidad.

La edificabilidad sobre rasante expresada en metro cuadrado techo uso característico residencial sobre metro cuadrado suelo sobre parcela neta.

En la ordenanza EA-1, correspondiente a las manzanas 1, 2, 3, 4 y 6, la edificabilidad será de 2 m²/m²s sobre parcela neta.

En la ordenanza EA-2, correspondiente a la manzana 5, la edificabilidad será de 1.40 m²/m²s sobre parcela neta.

Distancia entre edificios.

La distancia entre edificios situados dentro de una misma parcela, medida en la perpendicular a la línea de fachada en cada punto, será como mínimo dos terceras partes de H, siendo H la altura del bloque más alto.

Si la longitud de la proyección perpendicular de uno sobre otro fuere igual o inferior a 10 m esta distancia podrá reducirse a dos quintas partes de H, siendo H la altura del bloque más alto.

Retranqueos.

Sobre rasante no se exigirá retranqueo de la edificación respecto de la fachada y si se exigirá retranqueo de la edificación principal de destino residencial respecto a linderos laterales que será el mayor de los siguientes parámetros: 5,- metros o 1/3 de la altura del edificio más alto, debiendo guardar las oportunas distancias a los bloques vecinos, salvo en caso de constituir acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas. El acuerdo hará constar la obligatoriedad de que las edificaciones no dejarán medianeras al descubierto, tanto en altura como en profundidad. La edificación que se construya en primer lugar deberá tratar la pared medianera con materiales y acabados propios de una fachada. Se podrán adosar a las medianeras los porches y estructuras ligeras de cubrimiento que sean abiertos, con una altura máxima de 3,5 m.

Bajo rasante, se podrá adosar la construcción a todos los lindes de la parcela.

En todas las manzanas se autoriza a que hasta un 100 % de la longitud de las fachadas de las edificaciones estén adosadas a la correspondiente alineación de manzana.

Los vallados, caso de llevarse a cabo, deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los retranqueos propuestos estarán justificados. Los paramentos de los mismos habrían de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MANZANA 1 03.SU.R
DE CASTELLON
ORDENANZAS PARTICULARES
ORDENANZA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
EA-1

DEFINICIÓ Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definició y uso característico.

Corresponde a la zona de uso característico residencial, vivienda en edificación aislada de bloques, con las condiciones concretes que a continuación se indican para caracterizar esta ordenanza residencial EA-1.

Subzona EA-1: manzana 1.

Tipologías.

Tipología permitida: edificación en bloque abierto.

Usos compatibles.

	<i>Permés</i>	<i>Prohibit</i>
Magatzems	X	
Assistencial	X	
Comercial	X	
Esportiu	X	
Docent	X	
Espectacles		X
Garatge	X	
Estació de servei	Vies > 21 m.	
Hoteler	X	
Industrial		X
Oficines	X	
Religiós	X	
Oci i esbarjo	X	
Sanitari	X	
Serveis administratius	X	
Sociocultural	X	
Tanatori		X
Vivenda (màxim una per parcel·la)	X	

Condicions de parcel·la.

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Diàmetre Inscriptible mínim</i>	<i>Façana mínima</i>
Edificacions en bloc aïllat	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condicions de l'edificació.

Altura màxima i mínima.

L'altura màxima serà de 8 plantes i 24 metres.

L'ocupació serà lliure dins de la zona determinada per a edificació en altura en el plànol d'ordenació, aquesta ocupació serà la màxima permesa sobre rasant, resultant d'un 30 %, inferior al 50 % permés.

Almenys el 30 % de la part de parcel·la no ocupada per l'edificació tinga tractament enjardinat, amb plantació d'espècies vegetals, computant-se dins d'aquesta zona enjardinada els passos, umbracles i pèrgoles, sempre que aquests no representen més d'un 15 % de la porció no ocupada per edificació. En el projecte d'edificació es justificarà detalladament l'ordenació de la parcel·la, especificant la zona ocupada per l'edificació, els umbracles, pèrgoles i marquesines, la porció lliure d'edificació i la superfície enjardinada.

Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre rasant expressada amb metro quadrat sostre ús característic residencial sobre metre quadrat sòl sobre parcel·la neta.

L'edificabilitat serà de 2 m²/m²s sobre parcel·la neta.

Distància entre edificis.

La distància entre edificis serà com a mínim l'especificada en els plans, mesurada en la perpendicular a la línia de façana en cada punt. Aquesta mai serà inferior a dos tercers parts de H, sent H l'altura del bloc més alt, podent ampliar-se dins de la zona d'ocupació de l'edificació.

Dins de la zona determinada per a l'edificació en altura la disposició de l'edificació serà lliure.

Reculades.

Seran com a mínim les especificades en el plànol, i podran ampliar-se dins de la zona d'ocupació de l'edificació.

Es podran adossar a les mitgeres els porxes i estructures lleugeres de cobriment que siguen oberts, amb una altura màxima de 3,5 m.

Davall rasant, es podrà adossar la construcció a tots els límits de la parcel·la.

Les tanques, en el cas de dur-se a terme, hauran d'alçar-se seguint la línia i rasant oficial i les reculades proposats estaran justificats. Els seus paraments haurien de deixar-se acabats com si es tractara d'una façana.

Parcel·lacions.

Es podran realitzar agrupacions i segregacions de parcel·les. En cap cas, d'una segregació podrà resultar una parcel·la la superfície o de

	<i>Permitido</i>	<i>Prohibido</i>
Almacenes	X	
Asistencial	X	
Comercial	X	
Deportivo	X	
Docente	X	
Espectáculos		X
Garaje	X	
Estación de servicio	Vias > 21 m.	
Hotelero	X	
Industrial		X
Oficinas	X	
Religioso	X	
Ocio y recreo	X	
Sanitario	X	
Servicios administrativos	X	
Socio - cultural	X	
Tanatorio		X
Vivienda (máximo una por parcela)	X	

Condiciones de parcela.

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Diàmetre Inscriptible mínim</i>	<i>Fachada Mínima</i>
Edificaciones en bloque aislado	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condiciones de la edificación.

Altura màxima i mínima.

La altura màxima serà de 8 plantes i 24 metres.

La ocupació serà lliure dins de la zona determinada per a edificació en altura en el plano de ordenació, esta ocupació serà la màxima permitida sobre rasante, resultando de un 30 %, inferior al 50 % permitido.

Al menos el 30 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación tenga tratamiento ajardinado, con plantación de especies vegetales, computándose dentro de esta zona ajardinada los pasos, umbráculos y pèrgolas, siempre que estos no representen más de un 15 % de la porción no ocupada por edificación. En el proyecto de edificación se justificarà detalladamente la ordenación de la parcela, especificando la zona ocupada por la edificación, los umbráculos, pèrgolas y marquesinas, la porción libre de edificación y la superficie ajardinada.

Edificabilidad.

La edificabilidad sobre rasante expresada en metro cuadrado techo uso característico residencial sobre metro cuadrado suelo sobre parcela neta.

La edificabilidad serà de 2 m²/m²s sobre parcela neta.

Distancia entre edificios.

La distancia entre edificios serà como mínimo la especificada en los planos, medida en la perpendicular a la línea de fachada en cada punto. Esta nunca serà inferior a dos tercers partes de H, siendo H la altura del bloque más alto, pudiendo ampliarse dentro de la zona de ocupación de la edificación.

Dentro de la zona determinada para la edificación en altura la disposición de la edificación serà libre.

Retranqueos.

Serán como mínimo los especificados en el plano, pudiendo ampliarse dentro de la zona de ocupación de la edificación.

Se podrán adosar a las medianeras los porches y estructuras ligeras de cubrimiento que sean abiertos, con una altura màxima de 3,5 m.

Bajo rasante, se podrà adosar la construcción a todos los lindes de la parcela.

Los vallados, caso de llevarse a cabo, deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los retranqueos propuestos estarán justificados. Los paramentos de los mismos habrían de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Parcelaciones.

Se podrán realizar agrupaciones y segregaciones de parcelas. En ningún caso, de una segregación podrà resultar una parcela cuya super-

la qual longitud de façana siga inferior als mínims establits en aquesta ordenança

ORDENANÇA DE L'ILLA 2 DEL SECTOR 03.SU.R DE CASTELLÓ

C.2 Ordenances particulars

L'ordenança aplicable és l'EA-1, amb les determinacions pròpies d'aquesta ordenança.

L'ordenació volumètrica proposta entén com a volum contenidor MÀXIM, no obligatori, dins d'aquesta «envolupant» es materialitzarà l'edificabilitat de l'illa d'acord amb el planejament i ordenances vigents.

Sobre les alineacions interiors dels blocs previstes s'aplicaran les ordenances d'edificació, permetent-se vols, davall coberta, patis d'il·luminació i ventilació del propi edifici i la resta d'elements previst en les O.G, sempre d'acord amb el planejament vigent.

ORDENANÇA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ OBERTA EA-1

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic.

Correspon a la zona d'ús característic residencial, vivenda en edificació aïllada de blocs, amb les condicions concretes que a continuació s'indiquen per a caracteritzar aquesta ordenança residencial EA-1.

subzona EA-1: illa 2.

Tipologies.

Tipologia permesa: edificació en bloc obert.

Usos compatibles.

	<i>Permes</i>	<i>Prohibit</i>
Magatzems	X	
Assistencial	X	
Comercial	X	
Esportiu	X	
Docent	X	
Espectacles		X
Garatge	X	
Estació de servei	Vies > 21 m.	
Hoteler	X	
Industrial		X
Oficines	X	
Religiós	X	
Oci i esbarjo	X	
Sanitari	X	
Serveis administratius	X	
Sociocultural	X	
Tanatori		X
Vivenda (màxim una per parcel·la)	X	

Condicions de parcel·la.

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Diàmetre Inscriptible mínim</i>	<i>Façana Mínima</i>
Edificacions en bloc aïllat	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condicions de l'edificació.

Altura màxima i mínima.

L'altura màxima serà de 8 plantes i 26 metres.

L'ocupació serà lliure dins de la zona determinada per a edificació en altura en el pla d'ordenació, aquesta ocupació serà la màxima permesa sobre rasant, resultant d'un 30 %, inferior al 50 % establert en el pla parcial.

Almenys el 30 % de la part de parcel·la no ocupada per l'edificació tinga tractament enjardinat, amb plantació d'espècies vegetals, computant-se dins d'aquesta zona enjardinada els passos, umbracles i pèrgoles, sempre que aquests no representen més d'un 15 % de la por-

ficie o longitud de fachada sea inferior a los mínimos establecidos en esta ordenanza

ORDENANZA DE LA MANZANA 2 DEL SECTOR 03.SU.R DE CASTELLON

C.2 Ordenanzas particulares

La ordenanza aplicable es la EA-1, con las determinaciones propias de esta ordenanza.

La ordenación volumétrica propuesta e entiende como volumen contenedor MÁXIMO, no obligatorio, dentro de esta «envolvente» se materializará la edificabilidad de la manzana acorde al planeamiento y ordenanzas vigentes.

Sobre las alineaciones interiores de los bloques previstas se aplicarán las ordenanzas de edificación, permitiéndose vuelos, bajo cubierta, patios de iluminación y ventilación del propio edificio y demás elementos previsto en las O.G, siempre acorde al planeamiento vigente.

ORDENANZA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA EA-1

DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definición y uso característico.

Corresponde a la zona de uso característico residencial, vivienda en edificación aislada de bloques, con las condiciones concretas que a continuación se indican para caracterizar esta ordenanza residencial EA-1.

Subzona EA-1: Manzana 2.

Tipologías.

Tipología permitida: edificación en bloque abierto.

Usos compatibles.

	<i>Permitido</i>	<i>Prohibido</i>
Almacenes	X	
Asistencial	X	
Comercial	X	
Deportivo	X	
Docente	X	
Espectáculos		X
Garaje	X	
Estación de servicio	Vias > 21 m.	
Hotelero	X	
Industrial		X
Oficinas	X	
Religioso	X	
Ocio y recreo	X	
Sanitario	X	
Servicios administrativos	X	
Socio – cultural	X	
Tanatorio		X
Vivienda (máximo una por parcela)	X	

Condiciones de parcela.

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Diàmetre Inscriptible mínim</i>	<i>Fachada Mínima</i>
Edificaciones en bloque aislado	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condiciones de la edificación.

Altura màxima y mínima.

La altura màxima serà de 8 plantas y 26 metres.

La ocupación será libre dentro de la zona determinada para edificación en altura en el plano de ordenación, esta ocupación será la máxima permitida sobre rasante, resultando de un 30 %, inferior al 50 % establecido en el plan parcial.

Al menos el 30 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación tenga tratamiento ajardinado, con plantación de especies vegetales, computándose dentro de esta zona ajardinada los pasos, umbráculos y pèrgolas, siempre que estos no representen más de un 15 % de la por-

ció no ocupada per edificació. En el projecte d'edificació es justificarà detalladament l'ordenació de la parcel·la, especificant la zona ocupada per l'edificació, els umbracles, pèrgoles i marquesines, la porció lliure d'edificació i la superfície enjardinada.

En l'illa 2, formada per quatre finques registrals procedents de la reparcel·lació, la núm. 9, la núm. 8, la núm. 16 i la núm. 11, se sol·licitarà llicència municipal d'obres de forma conjunta en les parcel·les 16 i 11, i de forma conjunta també en les parcel·les núm. 9 i núm. 8, amb l'objectiu de facilitar la concreció de l'edificació.

Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre rasant expressada amb metro quadrat sostre ús característic residencial sobre metre quadrat sòl sobre parcel·la neta.

L'edificabilitat serà de 2 m²/m²s sobre parcel·la neta.

Distància entre edificis.

La distància entre edificis serà com a mínim l'especificada en els plans, mesurada en la perpendicular a la línia de façana en cada punt. Aquesta mai serà inferior a dos tercers parts de H, sent H l'altura del bloc més alt, podent ampliar-se dins de la zona d'ocupació de l'edificació.

Dins de la zona determinada per a l'edificació en altura la disposició de l'edificació serà lliure.

Reculades.

Seràn com a mínim les especificades en el plànol, podent ampliar-se dins de la zona d'ocupació de l'edificació.

Es podran adossar a les mitgeres els porxes i estructures lleugeres de cobriment que siguin oberts, amb una altura màxima de 3,5 m.

Davall rasant, es podrà adossar la construcció a tots els límits de la parcel·la.

Les tanques, en el cas de dur-se a terme, hauran d'alçar-se seguint la línia i rasant oficial i les reculades proposats estaran justificats. Els seus paraments haurien de deixar-se acabats com si es tractara d'una façana.

ORDENANCES REGULADORES DE L'ILLA 4 DEL

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic.

Correspon a la zona d'ús característic residencial, vivenda en edificació aïllada de blocs, amb les condicions concretes que a continuació s'indiquen per a caracteritzar aquesta ordenança residencial EA-1.

Subzona EA-1: illa 4.

– Tipologies.

Tipologia permesa: edificació en bloc obert.

Usos compatibles.

	<i>Permés</i>	<i>Prohibit</i>
Magatzems	X	
Assistencial	X	
Comercial	X	
Esportiu	X	
Docent	X	
Espectacles		X
Garatge	X	
Estació de servei	Vies > 21 m.	
Hoteler	X	
Industrial		X
Oficines	X	
Religiós	X	
Ocio i esbarjo	X	
Sanitari	X	
Serveis administratius	X	
Sociocultural	X	
Tanatori		X
Vivenda (màxim una per parcel·la)	X	

ció no ocupada por edificación. En el proyecto de edificación se justificará detalladamente la ordenación de la parcela, especificando la zona ocupada por la edificación, los umbráculos, pérgolas y marquesinas, la porción libre de edificación y la superficie ajardinada.

En la manzana 2, formada por cuatro fincas registrales procedentes de la reparcelación, la núm. 9, la núm. 8, la núm. 16 y la núm. 11, se solicitará licencia municipal de obras de forma conjunta en las parcelas 16 y 11, y de forma conjunta también en las parcelas núm. 9 y núm. 8, con el objetivo de facilitar la concreción de la edificación.

Edificabilidad.

La edificabilidad sobre rasante expresada en metro cuadrado techo uso característico residencial sobre metro cuadrado suelo sobre parcela neta.

La edificabilidad será de 2 m²/m²s sobre parcela neta.

Distancia entre edificios.

La distancia entre edificios será como mínimo la especificada en los planos, medida en la perpendicular a la línea de fachada en cada punto. Esta nunca será inferior a dos terceras partes de H, siendo H la altura del bloque más alto, pudiendo ampliarse dentro de la zona de ocupación de la edificación.

Dentro de la zona determinada para la edificación en altura la disposición de la edificación será libre.

Retranqueos.

Serán como mínimo los especificados en el plano, pudiendo ampliarse dentro de la zona de ocupación de la edificación.

Se podrán adosar a las medianeras los porches y estructuras ligeras de cubrimiento que sean abiertos, con una altura máxima de 3,5 m.

Bajo rasante, se podrá adosar la construcción a todos los lindes de la parcela.

Los vallados, caso de llevarse a cabo, deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los retranqueos propuestos estarán justificados. Los paramentos de los mismos habrían de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MANZANA 4 DEL

DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definición y uso característico.

Corresponde a la zona de uso característico residencial, vivienda en edificación aislada de bloques, con las condiciones concretes que a continuación se indican para caracterizar esta ordenanza residencial EA-1.

Subzona EA-1: Manzana 4.

– Tipologías.

Tipología permitida: edificación en bloque abierto.

Usos compatibles.

	<i>Permitido</i>	<i>Prohibido</i>
Almacenes	X	
Asistencial	X	
Comercial	X	
Deportivo	X	
Docente	X	
Espectáculos		X
Garaje	X	
Estación de servicio	Vias > 21 m.	
Hotelero	X	
Industrial		X
Oficinas	X	
Religioso	X	
Ocio y recreo	X	
Sanitario	X	
Servicios administrativos	X	
Socio – cultural	X	
Tanatorio		X
Vivienda (máximo una por parcela)	X	

Condicions de parcel·la.

	Superfície mínima	Diàmetre Inscriptible mínim	Façana mínima
Edificacions en bloc aïllat	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condicions de l'edificació.

Altura màxima i mínima.

Les altures seran les determinades en el plànol, que és de 5 plantes i 17 metres i de 8 plantes i 26 metres.

L'ocupació serà lliure dins de la zona determinada per a edificació en altura en el pla d'ordenació, aquesta ocupació serà la màxima permesa sobre rasant, resultant d'un al 50 %.

Almenys el 30 % de la part de parcel·la no ocupada per l'edificació tinga tractament enjardinat, amb plantació d'espècies vegetals, computant-se dins d'aquesta zona enjardinada els passos, umbracles i pèrgoles, sempre que aquests no representen més d'un 15 % de la porció no ocupada per edificació. En el projecte d'edificació es justificarà detalladament l'ordenació de la parcel·la, especificant la zona ocupada per l'edificació, els umbracles, pèrgoles i marquesines, la porció lliure d'edificació i la superfície enjardinada.

Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre rasant expressada amb metro quadrat sostre ús característic residencial sobre metre quadrat sòl sobre parcel·la neta.

L'edificabilitat serà de 2 m²/m²s sobre parcel·la neta.

Reculades.

Seràn com a mínim les especificades en el plànol, i podran ampliar-se dins de la zona d'ocupació de l'edificació.

Es podran adossar a les mitgeres els porxes i estructures lleugeres de cobriment que siguen oberts, amb una altura màxima de 3,5 m.

Davall rasant, es podrà adossar la construcció a tots els límits de la parcel·la.

Les tanques, en el cas de dur-se a terme, hauran d'alçar-se seguint la línia i rasant oficial i les reculades proposats estaran justificats. Els seus paraments haurien de deixar-se acabats com si es tractara d'una façana.

Article 69. Ordenança particular Z8-PCT

- Àmbit d'aplicació



Àmbit denominat com a Ciutat del Transport P.P. CIUTAT DEL TRANSPORT (Z8-PCT)

Condiciones de parcela.

	Superfície mínima	Diàmetre Inscriptible mínim	Façana mínima
Edificacions en bloque aislado	1.500 m ²	25 m.	25 m.

Condiciones de la edificación.

Altura màxima y mínima.

La alturas serán las determinadas en el plano, que es de 5 plantas y 17 metros y de 8 plantas y 26 metros.

La ocupación será libre dentro de la zona determinada para edificación en altura en el plano de ordenación, esta ocupación será la máxima permitida sobre rasante, resultando de un al 50 %.

Al menos el 30 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación tenga tratamiento ajardinado, con plantación de especies vegetales, computándose dentro de esta zona ajardinada los pasos, umbráculos y pèrgolas, siempre que estos no representen más de un 15 % de la porción no ocupada por edificación. En el proyecto de edificación se justificará detalladamente la ordenación de la parcela, especificando la zona ocupada por la edificación, los umbráculos, pèrgolas y marquesinas, la porción libre de edificación y la superficie ajardinada.

Edificabilidad.

La edificabilidad sobre rasante expresada en metro cuadrado techo uso característico residencial sobre metro cuadrado suelo sobre parcela neta.

La edificabilidad será de 2 m²/m²s sobre parcela neta.

Retranqueos.

Serán como mínimo los especificados en el plano, pudiendo ampliarse dentro de la zona de ocupación de la edificación.

Se podrán adosar a las medianeras los porches y estructuras ligeras de cubrimiento que sean abiertos, con una altura máxima de 3,5 m.

Bajo rasante, se podrá adosar la construcción a todos los lindes de la parcela.

Los vallados, caso de llevarse a cabo, deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los retranqueos propuestos estarán justificados. Los paramentos de los mismos habrían de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Artículo 69. Ordenanza particular Z8-PCT

- Ámbito de aplicación



Ámbito denominado como Ciudad del Transporte P.P. CIUDAD DEL TRANSPORTE (Z8-PCT)

ALINEACIONS I RASANTS

Seràn les especificades en els plànols

LÍNIA D'EDIFICACIÓ

Es defineix com a línia d'edificació, aquella en què han de disposar-se els elements constructius més pròxims al vial situats tant per damunt com per davall de la rasant.

Estarà situada a 5 m del límit de la parcel·la amb el vial públic

La línia d'edificació haurà de ser obligatòriament materialitzada per l'execució d'una tanca, o per la façana de l'edifici.

XAMFRANS

No resulta preceptiva la formació de xamfrans diferents dels que queden configurats per les alineacions assenyalades i per les línies d'edificació definides en l'apartat anterior.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima admissible en la zona UI deurà de 12 m.

En la resta no s'estableix.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Entre edificis pertanyents a parcel·les distintes, caldrà ajustar-se al que disposa l'apartat de reculades.

En edificis d'una mateixa parcel·la:

Excepte en edificis adossats, serà almenys igual a 2/3 de l'altura del més alt.

No s'aplicarà aquesta norma a edificis de menys de 50 m², considerats com a auxiliars.

No es tindran en compte a aquests efectes, les altures dels elements singulars entenen per tals: instal·lacions i cossos específics d'edificació que requerisquen una altura major que la necessària per a la generalitat de la construcció, per l'activitat exercida.

EDIFICABILITAT

Les edificabilitats màximes sobre parcel·la neta deurà:

Designació de les zones		Edificabilitat	
		m ³ /m ²	m ² /2
Segons plans			
Ús industrial	UI	7,50	1,15
Ús oficial i semblants	UO	7,50	2,50
Ús social i comercial	SC	6,31	2,10
Ús serveis	US	5,00	1,66
Ús equipaments i serveis	ES	5,00	0,75
Zona verda	ZV	0	0
Vials	VI	00	

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima d'una parcel·la serà de 10 m, considerant-se indivisibles les que donen com resultat amplàries de façana inferiors.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades i ocupació de parcel·la.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà condicionada per l'aplicació de l'edificabilitat i de les condicions sobre reculades i aparcaments.

En cap cas se superarà el 75 % sobre la superfície de parcel·la bruta (per cedir-se més del 25 % de la superfície bruta total), per tant l'ocupació a considerar serà sobre parcel·la neta.

S'exceptuen les parcel·les inferiors a 600 m² que necessiten una ocupació superior per a adossar-se (obligatòriament) a límits diferents de façana.

PARCEL·LA MÍNIMA

S'estableix una parcel·la mínima de 250 m² per a tot l'àmbit.

LLICÈNCIES D'ACTIVITAT

La llicència d'activitat serà sempre prèvia a la instal·lació de l'activitat i independent a la llicència d'obra.

En la zona UI, només es permetrà en cada parcel·la una llicència d'activitat (un titular), encara que pot disposar de serveis complementaris per a ús propi.

RECLADES

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en los planos

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Se define como línea de edificación, aquella en que deben disponerse los elementos constructivos más próximos al vial situados tanto por encima como por debajo de la rasante.

Estará situada a 5 m del linde de la parcela con el vial público

La línea de edificación deberá ser obligatoriamente materializada por la ejecución de un vallado o por la fachada del edificio.

CHAFLANES

No resulta preceptiva la formación de chaflanes distintos a los que quedan configurados por las alineaciones señaladas y por las líneas de edificación definidas en el apartado anterior.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima admisible en la zona UI deberá de 12 m.

En el resto no se establece.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Entre edificios pertenecientes a parcelas distintas, se estará a lo dispuesto en el apartado de retranqueos.

En edificios de una misma parcela:

Salvo en edificios adosados, será al menos igual a 2/3 de la altura del más alto.

No se aplicará esta norma a edificios de menos de 50 m², considerados como auxiliares.

No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares entendiéndose por tales: instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor que la necesaria para la generalidad de la construcción, por la actividad desarrollada.

EDIFICABILIDAD

Las edificabilidades máximas sobre parcela neta deberá:

Designación de las zonas		Edificabilidad	
		m ³ /m ²	m ² /2
Según planos			
Uso industrial	UI	7,50	1,15
Uso oficial y similares	UO	7,50	2,50
Uso social-comercial	SC	6,31	2,10
Uso Servicios	US	5,00	1,66
Uso equipamientos y servicios	ES	5,00	0,75
Zona verde	ZV	0	0
Viales	VI	0	0

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de una parcela será de 10 m, considerándose indivisibles las que den como resultado anchuras de fachada inferiores.

FONDO MÀXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos y ocupación de parcela.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá condicionada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos y aparcamientos.

En ningún caso se superará el 75 % sobre la superficie de parcela bruta (por cederse más del 25 % de la superficie bruta total), por tanto la ocupación a considerar será sobre parcela neta.

Se exceptúan las parcelas inferiores a 600 m² que precisen una ocupación superior para adosarse (obligatoriamente) a lindes distintos de fachada.

PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 250 m² para todo el ámbito.

LICENCIAS DE ACTIVIDAD

La licencia de actividad será siempre previa a la instalación de la actividad e independiente a la licencia de obra.

En la zona UI, solo se permitirá en cada parcela una licencia de actividad (un titular), aunque puede disponer de servicios complementarios para uso propio.

RETRANQUEOS

La línia d'edificació estarà reculada 5 m del límit de propietat en façana, no permetent-se en aquesta zona de reculada cap construcció per damunt de la rasant, excepte xicotets ixents, rètols, elements estructurals o decoratius, amb un màxim de 60 cm.

Els espais lliures obtinguts per la reculada de la línia de façana es podran destinar a aparcament i accés a la parcel·la.

El condicionament de la zona de reculada en façana s'efectuarà com a mínim amb l'equivalent a formigó asfàltic (3 cm de capa de redolament i 5 cm de binder) sobre 30 cm de llasts artificials compactades. El seu atenció i manteniment obligatori anirà a càrrec del titular de la parcel·la.

S'exigirà una reculada mínim de 3 m als fronterissos laterals i posteriors, excepte edificacions adossades, per a la qual cosa serà necessari atorgar mancomunitat de límits entre propietaris contigus elevand a públic el dit contracte.

Per a les parcel·les amb superfície inferior a 600 m² i les seues possibles agrupacions, no es guardaran reculades diferents dels de façana, devent obligatòriament edificar-se fins als límits interiors-laterals.

Les parcel·les de més de 600 m² que confronten amb parcel·les de menys de 600 m², hauran d'edificar fins els dits límits o recular-se un mínim de 6 m.

Els espais lliures obtinguts per la reculada a contigus podran destinar-se a aparcament, zones verdes o semblants.

Tots els paraments de tancament lateral vistos des de l'exterior tindran tractament de façana quant a qualitats d'acabat (com a mínim lluit i pintat).

Es prohibeix expressament l'ús dels espais lliures visibles des de l'exterior, com a depòsit de materials i/o desperdicis.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

TANCAMENTS DE PARCEL·LA

Les línies mitgeres corresponents a edificació amb reculada o sense edificació, es materialitzaran per mitjà de prop tipus B.

La tanca tipus B, estarà constituïda per malla metàl·lica sobre massís de fàbrica de 50 cm de vista. L'altura total mínima de la tanca serà de 2 m² des de la rasant, havent d'escalonar-se en cas de desnivells, de manera que l'altura total mai siga superior a 2,50 m. Aquesta tanca tindrà una longitud mínima de 5 m mesurats des del límit al vial cap a l'interior. La resta podrà ser com l'anterior o bé totalment de fàbrica amb una altura compresa entre 2 i 3 m.

El sòcol, o si és el cas tota la paret, haurà de tindre un tractament de façana i com a mínim el brillant i pintat.

VIALS PRIVATS

No s'admet la creació de vials privats que servisquen a més d'una parcel·la.

SOTERRANIS I SEMISOTERRANIS

S'autoritzen sense limitació de profunditat.

Els soterranis tindran una altura lliure no inferior a 2,2 m.

VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància i/o manteniment de les empreses i/o instal·lacions, amb les limitacions següents:

Fins a 500 m ²	Cap
Entre 501 i 5.000 m ²	Una.
Des de 5.001 m ²	Cada 5.000 m ² o fracció.

USOS EN ZONA U.I.

Per a la zona U.I. Es permeten els usos següents:

MAGATZEMS

Magatzems de mercaderies per a la seua distribució i venda a l'engròs.

COMERCIAL

Permesos tots els tipus.

GARATGE APARCAMENT

Garatge, pupilatge i conservació de vehicles de transports.

ESTACIÓ DE SERVEI

Ús permés en via d'amplària superior a 20 m.

INDUSTRIAL

Indústries que suposen transformació de matèries primeres que guarden preferentment relació amb el sector del transport com a carrosseries, tendals, pneumàtics i bótes i recipients per a transport, envàs, palets, etc,etc.

La línea de edificación estará retranqueada 5 m del límite de propiedad en fachada, no permitiéndose en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto pequeños salientes, rótulos, elementos estructurales o decorativos, con un máximo de 60 cm.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela.

El acondicionamiento de la zona de retranqueo en fachada se efectuará como mínimo con el equivalente a hormigón asfáltico (3 cm de capa de rodadura y 5 cm de binder) sobre 30 cm de zahorras artificiales compactadas. Su cuidado y mantenimiento obligatorio correrá a cargo del titular de la parcela.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas, para lo cual será preciso otorgar mancomunidad de lindes entre propietarios colindantes elevando a público dicho contrato.

Para las parcelas con superficie inferior a 600 m² y sus posibles agrupaciones, no se guardarán retranqueos distintos a los de fachada, debiendo obligatoriamente edificarse hasta los lindes interiores-laterales.

Las parcelas de más de 600 m² que colinden con parcelas de menos de 600 m², deberán edificar hasta dichos lindes o retranquearse un mínimo de 6 m de ellos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o similares.

Todos los paramentos de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior, como depósito de materiales y/o desperdicios.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Las líneas medianeras correspondientes a edificación con retranqueo o sin edificación, se materializarán mediante cerca tipo B.

La cerca tipo B, estará constituïda per malla metàl·lica sobre macizo de fàbrica de 50 cm de altura vista. La altura total mínima de la valla serà de 2 m² desde la rasante, debiendo escalonarse en caso de desniveles, de modo que la altura total nunca sea superior a 2,50 m. Esta cerca tendrá una longitud mínima de 5 m medidos desde el linde al vial hacia el interior. El resto podrá ser como la anterior o bien totalmente de fàbrica con una altura comprendida entre 2 y 3 m.

El zócalo, o en su caso toda la pared, deberá tener un tratamiento de fachada y como mínimo el lucido y pintado.

VIALES PRIVADOS

No se admite la creación de viales privados que sirvan a más de una parcela.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se autorizan sin limitación de profundidad.

Los sótanos tendrán una altura libre no inferior a 2,2 m.

VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas y/o instalaciones, con las limitaciones siguientes:

Hasta 500 m ²	Ninguna.
Entre 501 y 5.000 m ²	Una.
Desde 5.001 m ²	Cada 5.000 m ² o fracción.

USOS EN ZONA U.I.

Para la zona U.I. se permiten los siguientes usos:

ALMACENES

Almacenes de mercancías para su distribución y venta al por mayor.

COMERCIAL

Permitidos todos los tipos.

GARAJE- APARCAMIENTO

Garaje, pupilaje y conservación de vehículos de transportes.

ESTACION DE SERVICIO

Uso permitido en vías de anchura superior a 20 m.

INDUSTRIAL

Industrias que supongan transformación de materias primas que guarden preferentemente relación con el sector del transporte como carrocerías, toldos, neumáticos y cubas y recipientes para transporte, envase, palets, etc,etc.

Indústries de manipulació i envasament de productes hortofrutícoles.

OFICINES

Permés com a ús complementari lligat a l'activitat principal.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos els relacionats amb l'activitat del transport, activitats professionals i les del comerç en general, així com empreses de seguretat.

SOCIOCULTURAL

Permesos els lligats a l'activitat del transport.

TALLERS

Tallers relacionats amb l'activitat del transport.

VIVENDES

L'ús de vivenda estarà prohibit, excepte per al personal de vigilància i/o manteniment de les empreses i/o instal·lacions, amb les limitacions següents, en funció de la superfície de la parcel·la:

Fins a 500 m ²	cap
Entre 501 i 5.000 m ²	una
Des de 5.001 m ²	una/5000 m ² o fracció.

Els altres usos queden prohibits.

USOS EN LES ZONES US I UO

En les zones US i UO es permeten els usos següents:

MAGATZEMS

Permés en tots els seus tipus amb les limitacions pel que fa a sorolls, contaminació, incendis i aigües residuals, especificades per a l'ús industrial.

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús permés.

COMERCIAL

Permés qualsevol ús comercial, i magatzems comercials, inclús bars, cafeteries, restaurants i semblants, bancs, estancs, etc, excepte activitats molestes que requerisquen mesures correctores especials.

DOCENT

Ús prohibit, excepte escoles relacionades amb la temàtica del transport, trànsit i reparació de vehicles, així com ensenyances en matèries mercantils i empresarials.

ESPECTACLES RECREATIUS

Permés el servei del polígon.

ESTACIÓ DE SERVEI

Ús permés en via d'amplària superior a 20 m.

GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories.

HOTELER

Permés

INDUSTRIAL

Indústries d'envasament i manipulació d'aliments i productes hortofrutícoles

OFICINES

Permeses les relacionades amb l'activitat del transport, activitats professionals i les del comerç en general.

SALES DE REUNIÓ

Permés en totes les seues formes.

SANITARI

Es permet la construcció de clíniques d'urgència i serveis farmacèutics.

SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos els relacionats amb l'activitat del transport, activitats professionals i les del comerç en general, així com empresa de seguretat.

SOCIOCULTURAL

Permesos els lligats a l'activitat del transport.

Els altres usos queden prohibits.

USOS EN LA ZONA SC

En la zona SC es permeten els següents usos

MAGATZEMS

Permesos els vinculats a l'ús principal

COMERCIAL

Permés qualsevol ús comercial, excepte activitats molestes que requerisquen mesures correctores especials.

Industrias de manipulación y envasado de productos hortofrutícolas.

OFICINAS

Permitido como uso complementario ligado a la actividad principal.

SERVICIOS ADMINISTRATIVO

Permitidos los relacionados con la actividad del transporte, actividades profesionales y las del comercio en general, así como empresas de seguridad.

SOCIO CULTURAL

Permitidos los ligados al actividad del transporte.

TALLERES

Talleres relacionados con la actividad del transporte.

VIVIENDAS

El uso de vivienda estará prohibido, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas y/o instalaciones, con las limitaciones siguientes, en función de la superficie de la parcela:

Hasta 500 m ²	ninguna
Entre 501 y 5.000 m ²	una
Desde 5.001 m ²	una/5000 m ² o fracción.

Los demás usos quedan prohibidos.

USOS EN LAS ZONAS US Y UO

En las zonas US y UO se permiten los siguientes usos:

ALMACENES

Permitido en todos sus tipos con las limitaciones en lo que se refiere a ruidos, contaminación, incendios y aguas residuales, especificadas para el uso industrial.

ASISTENCIAL-BENÉFICO

Uso permitido.

COMERCIAL

Permitido cualquier uso comercial, y almacenes comerciales, incluso bares, cafeterías, restaurantes y similares, bancos, estancos, etc, salvo actividades molestas que requieran medidas correctoras especiales.

DOCENTE

Uso prohibido, excepto escuelas relacionadas con la temática del transporte, tráfico y reparación de vehículos, así como enseñanzas en materias mercantiles y empresariales.

ESPECTÁCULOS-RECREATIVO

Permitido el servicio del polígono.

ESTACIÓN DE SERVICIO

Uso permitido en vías de anchura superior a 20 m.

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías.

HOTELERO

Permitido

INDUSTRIAL

Industrias de envasado y manipulación de alimentos y productos hortofrutícolas

OFICINAS

Permitidas las relacionadas con la actividad del transporte, actividades profesionales y las del comercio en general.

SALAS DE REUNIÓN

Permitido en todas sus formas.

SANITARIO

Se permite la construcción de clínicas de urgencia y servicios farmacéuticos.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos los relacionados con la actividad del transporte, actividades profesionales y las del comercio en general, así como empresa de seguridad.

SOCIO CULTURAL

Permitidos los ligados a la actividad del transporte.

Los demás usos quedan prohibidos.

USOS EN LA ZONA SC

En la zona SC se permiten los siguientes usos

ALMACENES

Permitidos los vinculados al uso principal

COMERCIAL

Permitido cualquier uso comercial, salvo actividades molestas que requieran medidas correctoras especiales.

DOCENT

Ús prohibit, excepte escoles relacionades amb la temàtica del transport, trànsit i reparació de vehicles, així com ensenyances en matèries mercantils i empresarials.

ESPECTACLES RECREATIUS

Permés el servei del polígon.

ESTACIÓ DE SERVEI

Ús permés en via d'amplària superior a 20 m.

GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories.

HOTELER

Permés

OCI I ESBARJO

Permesos tots els tipus

OFICINES

Permeses les relacionades amb l'activitat del transport, activitats professionals i les del comerç en general.

SANITARI

Es permet la construcció de clíniques d'urgència i serveis farmacèutics.

SERVEIS ADMINISTRATIU

Permesos els relacionats amb l'activitat del transport, activitats professionals i les del comerç en general, així com empresa de seguretat.

SOCIOCULTURAL

Permesos els lligats a l'activitat del transport.

Els altres usos queden prohibits.

5. USOS EN ZONA E.S

Per a la zona E.S. Es permeten els usos següents:

ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés.

ESPORTIU

Permés

DOCENT

Permés.

ESTACIÓ DE SERVEI

Ús permés en via d'amplària superior a 20 m.

GARATGE APARCAMENT

Permés

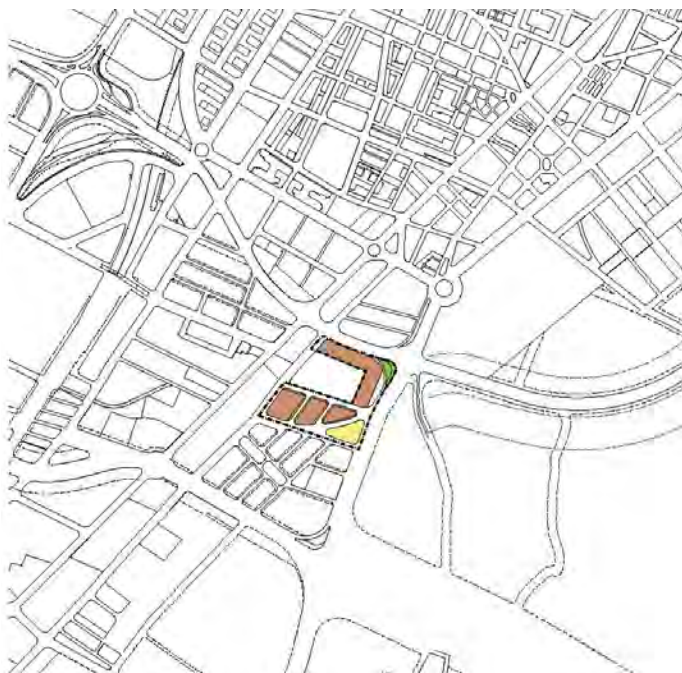
TALLERS

Tallers relacionats amb la ciutat del transport.

Els altres usos queden prohibits.

Article 70. Ordenança 01-UE-1 (B).

- Àmbit d'aplicació



DOCENTE

Uso prohibido, excepto escuelas relacionadas con la temática del transporte, tráfico y reparación de vehículos, así como enseñanzas en materias mercantiles y empresariales.

ESPECTÁCULOS-RECREATIVO

Permitido el servicio del polígono.

ESTACION DE SERVICIO

Uso permitido en vías de anchura superior a 20 m.

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías.

HOTELERO

Permitido

OCIO Y RECREO

Permitidos todos los tipos

OFICINAS

Permitidas las relacionadas con la actividad del transporte, actividades profesionales y las del comercio en general.

SANITARIO

Se permite la construcción de clínicas de urgencia y servicios farmacéuticos.

SERVICIOS ADMINISTRATIVO

Permitidos los relacionados con la actividad del transporte, actividades profesionales y las del comercio en general, así como empresa de seguridad.

SOCIO CULTURAL

Permitidos los ligados a la actividad del transporte.

Los demás usos quedan prohibidos.

5. USOS EN ZONA E.S

Para la zona E.S. se permiten los siguientes usos:

ASISTENCIAL BENEFICO

Permitido.

DEPORTIVO

Permitido

DOCENTE

Permitido.

ESTACION DE SERVICIO

Uso permitido en vías de anchura superior a 20 m.

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido

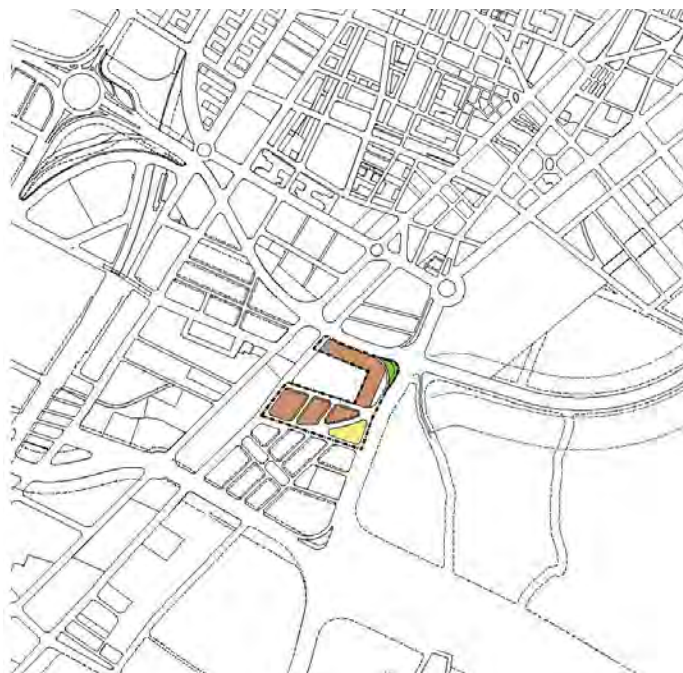
TALLERES

Talleres relacionados con la ciudad del transporte.

Los demás usos quedan prohibidos.

Artículo 70. Ordenanza 01-UE-1 (B).

- Ámbito de aplicación



Àmbit.

La zona de qualificació ZI(B) està constituït pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb les sigles ZI(B) en els plans.

Condicions de volum i forma de les parcel·les.

ALINEACIONS I RASANTS

Serán els especificats en els plans.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima edificable serà de 10,50 m, 3 plantes. S'exceptuen d'aquesta limitació elements singulars que per característiques específiques de procés de producció exigiren major altura.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

Serán els especificats en el pla d'alineacions.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Les edificacions han de ser adossades en els seus límits laterals.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable sobre parcel·la serà el resultat de multiplicar la seua superfície neta mesura entre les alineacions exteriors i els límits pel coeficient d'edificabilitat 1,00 m²/m².

Els entresolats en l'interior de naus industrials no computen aprofitament urbanístic.

Els entresolats no seran segregables horitzontalment com a edificació, i han de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

S'estableix el fons mínim en 15 m.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la serà de 300 m².

RECLADES

Les reculades obligatòries de l'alineació de façana són els grafiats en el pla d'alineacions i rasants PO3. Les edificacions hauran d'estar adossades a límits laterals, podent estar-ho a límit posterior.

Es podran mancomunar límits, inclús els que limiten amb ordenances diferents i amb el sòl urbà industrial adjacent.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

A. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

B. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit.

C. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, D i F.

D. ESPORTIU

Permés exclusivament per als treballadors de la zona.

E. DOCENT

Ús prohibit.

F. ESPECTACLE RECREATIU

Ús prohibit.

G. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals de l'artèria principal

H. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

I. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

J. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A,B,C i D, d'acord amb les condicions d'ús.

K. OCI I ESBARJO

Permés en els seus tipus A, B i el tipus C si està situat a més de 100 m de zones residencials, o d'una altra activitat semblant.

Ámbito.

La zona de calificación ZI-01(B) está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas ZI-01(B) en los planos.

Condiciones de volumen y forma de las parcelas.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima edificable será de 10,50 m, 3 plantas. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares que por características específicas de proceso de producción exigieran mayor altura.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán los especificados en el plano de alineaciones.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Las edificaciones deben ser adosadas en sus lindes laterales.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el coeficiente de edificabilidad 1,00 m²/m².

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos no serán segregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en la que se sitúe la edificación será de 12 m.

FONDO MÀXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

Se establece el fondo mínimo en 15 m.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela será de 300 m².

RETRANQUEOS

Los retranqueos obligatorios de la alineación de fachada son los grafiados en el plano de alineaciones y rasantes P-O3. Las edificaciones deberán estar adosadas a linderos laterales, pudiendo estarlo a lindero posterior.

Se podrán mancomunar lindes, incluso los que limitan con ordenanzas diferentes y con el suelo urbano industrial adyacente.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

A. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

B. ASISTENCIAL BENÈFIC

Uso prohibido.

C. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, D y F.

D. DEPORTIU

Permitido exclusivamente para los trabajadores de la zona.

E. DOCENT

Uso prohibido.

F. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Uso prohibido.

G. ESTACIONES DE SERVEI

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de la arteria principal

H. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

I. HOTELER

Permitido en todos sus tipos.

J. INDUSTRIAL

Permitido en sus tipos A,B,C y D, de acuerdo con las condiciones de uso.

K. OCI Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si está situado a más de 100 m de zonas residenciales, o de otra actividad similar.

L. OFICINES

Permés en les seues categories 2a, 3a i 4a.

Permés lligat a l'activitat industrial o de magatzem que serà sempre l'activitat principal, o bé en edificació aïllada sobre parcel·la de més de 1.000 m².

M. RELIGIÓS

Ús prohibit.

N. SANITARI

Permés el tipus B.

O. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus A i B.

P. SOCIOCULTURAL

Ús prohibit.

Q. TANATORI

Ús permés.

R. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria

De la zona de qualificació urbanística ZT(B).

Àmbit.

La zona de qualificació ZT(B) està constituït pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb les sigles ZT(B) en els plans, destinades principalment a ús terciari amb una tipologia de bloc exempt.

Condicions de volum i forma de les parcel·les.

ALINEACIONS I RASANTS

Seran els especificats en els plans.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes 18 m en la parcel·la grafiada com ZT(B)* (cantó de l'Av. Almassora i la ronda), i 3 plantes i 12 m en la resta.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

Seran els especificats en el pla.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Les edificacions hauran de separar-se entre si una quart de la seua altura (1/4 h) amb un mínim de 5 m.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable sobre parcel·la serà el resultat de multiplicar la seua superfície neta mesura entre les alineacions exteriors i els límits pel coeficient d'edificabilitat grafiat en el pla d'ordenació (O-1):

$ZT(B).1,6135 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ si } ZT(B)*3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s.}$

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 30 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la serà de 500 m².

RECUADES

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres.

Es podran mancomunar límits, quan limiten amb una ordenances diferent (límit entre industrial i terciari, per a poder donar continuïtat a la façana en el front de l'av. Almassora).

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

A. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

B. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus usos A1 i A2.

C. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

L. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 1.000 m².

M. RELIGIOSO

Uso prohibido.

N. SANITARIO

Permitido el tipo B.

O. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos A y B.

P. SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

Q. TANATORIO

Uso permitido.

R. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria

De la zona de calificación urbanística ZT-01(B).

Ámbito.

La zona de calificación ZT-01(B) está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas ZT-01(B) en los planos, destinadas principalmente a uso terciario con una tipología de bloque exento.

Condiciones de volumen y forma de las parcelas.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 5 plantas 18 m en la parcela grafiada como ZT-01(B)* (esquina de la avda. Almazora y la Ronda), y 3 plantas y 12 m en el resto.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán los especificados en el Plano.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Las edificaciones deberán separarse entre sí un cuarto de su altura (1/4 h) con un mínimo de 5 m.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el coeficiente de edificabilidad grafiado en el plano de ordenación (O-1):

$ZT-01(B).1,6135 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ sy } ZT-01(B)*3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s.}$

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 30 m.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela será de 500 m².

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros.

Se podrán mancomunar lindes, cuando limiten con una ordenanzas diferente (linde entre industrial y terciario, para poder dar continuidad a la fachada en el frente de la av. Almazora).

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

A. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

B. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus usos A1 y A2.

C. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

D. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

E. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

F. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

G. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals de l'arteria principal

H. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

I. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

J. INDUSTRIAL

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual

K. OCI I ESBARJO

Permés en els seus tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelier o situat a més de 100 m de zones residencials.

L. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

M. RELIGIÓS

Ús permés.

N. SANITARI

Permés el tipus B.

O. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

P. SOCIOCULTURAL

Ús permés.

Q. TANATORI

Ús permés.

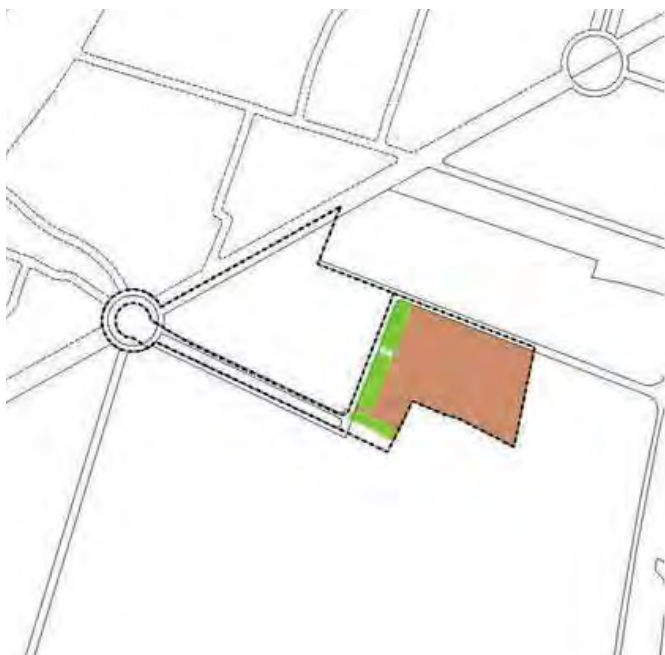
R. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància de la instal·lació, així com pels seus propietaris amb un màxim de dos vivendes per parcel·la.

Article 71. Ordenances particulars 06-SU-I

- Àmbit d'aplicació

ZI-2



D. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

E. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

F. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

G. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de la arteria principal

H. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

I. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

J. INDUSTRIAL

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual

K. OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

L. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

M. RELIGIOSO

Uso permitido.

N. SANITARIO

Permitido el tipo B.

O. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

P. SOCIO-CULTURAL

Uso permitido.

Q. TANATORIO

Uso permitido.

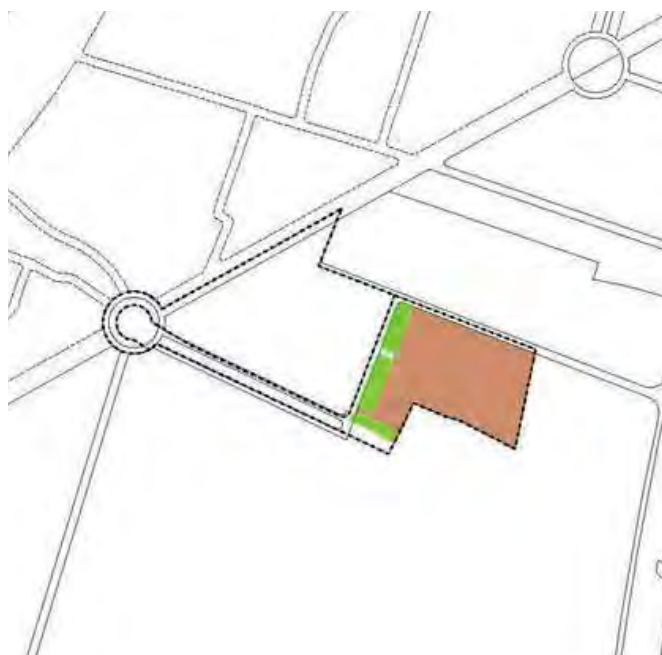
R. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por parcela.

Artículo 71. Ordenanzas particulares 06-SU-I

- Ámbito de aplicación

ZI-2



DEFINICIÓ

Correspon a zones d'ús exclusiu industrial d'Indústria Pesada.

Ús característic: industrial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Són les especificades en els plànols corresponents.

ALTURA

No s'especifica altura màxima ni mínima.

XAMFRANS

En totes les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió de les dites alineacions.

DISTÀNCIA A LÍMITS

Serà igual a l'altura, amb un mínim de 5 m.

EDIFICABILITAT

Els coeficients d'edificabilitat sobre parcel·la neta en cada Unitat d'Execució en què es dividix el Sector 06.SU.I, Són els que s'individualitzen en els quadros següents:

<i>UE-1</i>	<i>Superfície</i>	<i>Coef. Edif. parcel·la neta</i>	<i>Edificabilitat</i>
Illa edificable-1	123.164,95 m ²	0,9506 m ² /m ² s	117.083,85 m ²
Total illes UE-1	123.164,95 m ²		117.083,85 m ²

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 100 m.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Quedarà limitada per les normes de reculada i per la necessitat de reservar per a aparcament.

RECUADES

Les reculades de l'edificació a les reserves de vies seran com a mínim igual a 5 m.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 20.000 m².

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus C, D, E i F.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit.

3. COMERCIAL

Ús prohibit.

4. ESPORTIU

Permés exclusivament per a utilització dels treballadors de la zona.

5. DOCENT

Ús prohibit.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Ús prohibit

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories, excepte 4a, 7a i 8a. Pel que fa a la reserva d'aparcaments per a cada ús concret caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

9. HOTELER

Ús prohibit.

10. INDÚSTRIA

Permés en tots els seus tipus, excepte el A, B i C

11. OCIO I ESBARJO

Ús prohibit

12. OFICINES

Permés exclusivament lligat a l'activitat industrial que serà sempre l'activitat principal.

13. RELIGIÓS

Ús prohibit.

14. SANITARI

DEFINICIÓ

Corresponde a zonas de uso exclusivo industrial de Industria Pesada.

Uso característico: industrial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Son las especificadas en los planos correspondientes.

ALTURA

No se especifica altura máxima ni mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

DISTANCIA A LINDEROS

Será igual a la altura, con un mínimo de 5 m.

EDIFICABILIDAD

Los coeficientes de edificabilidad sobre parcela neta en cada Unidad de Ejecución en que se divide el Sector 06.SU.I, son los que se individualizan en los siguientes cuadros:

<i>UE-1</i>	<i>Superfície</i>	<i>Coef. Edif. parcel·la neta</i>	<i>Edificabilidad</i>
Manzana edificable-1	123.164,95 m ²	0,9506 m ² /m ² s	117.083,85 m ²
Total manzanas UE-1	123.164,95 m ²		117.083,85 m ²

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 100 m.

OCUPACIÓN DE PARCELA

Quedarà limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento.

RETRANQUEOS

Los retranqueos de la edificación a las reservas de vías serán como mínimo igual a 5 m.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 20.000 m².

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos C, D, E y F.

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Uso prohibido.

3. COMERCIAL

Uso prohibido.

4. DÉPORTIVO

Permitido exclusivamente para utilización de los trabajadores de la zona.

5. DOCENTE

Uso prohibido.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Uso prohibido

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías, excepto 4.^a, 7^a y 8^a. En lo que respecta a la reserva de aparcamientos para cada uso concreto se estará a lo dispuesto en las normas generales.

9. HOTELERO

Uso prohibido.

10. INDUSTRIA

Permitido en todos sus tipos, excepto el A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Uso prohibido

12. OFICINAS

Permitido exclusivamente ligado a la actividad industrial que será siempre la actividad principal.

13. RELIGIOSO

Uso prohibido.

14. SANITARIO

S'autoritza aquest ús en la forma B.2 Centre d'Higiene i Dispensari local per a ús exclusiu de les empreses instal·lades en la zona. Així mateix es permet el tipus B.1 Clínica d'urgència.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes en els seus tipus C1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Ús prohibit.

17. TANATORI

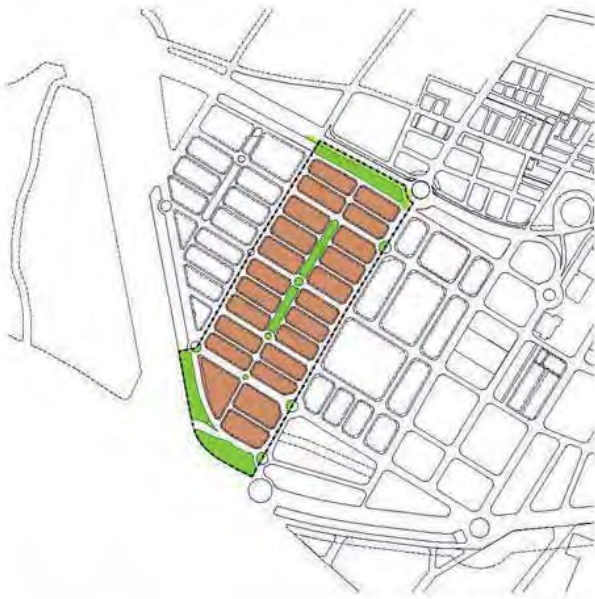
Ús prohibit.

18. VIVENDES

Ús prohibit, permetent-se únicament per a personal de vigilància i manteniment de la instal·lació.

Article 72. Ordenança particular 09-SU-I

• Àmbit d'aplicació



Condicions de volum i forma de les parcel·les.

A. TIPOLOGIES

La tipologia dominant en tot l'àmbit serà la de Naus industrials adossades de fins a 1.000 m² construïts.

B. ALINEACIONS I RASANTS

Seràn els especificats en els Plans.

C. ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

D. XAMFRANS

Seràn els especificats en els plans.

E. DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis en una mateixa parcel·la mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

F. EDIFICABILITAT

F.1) Per a la zona de qualificació 09/SUI-Z1A

El volum màxim edificable sobre parcel·la serà el resultat de multiplicar la seua superfície neta mesura entre les alineacions exteriors i els límits pel coeficient d'edificabilitat 1,18 m²c/m², equivalent a 7,61 m³/m².

F.2) Per a la zona de qualificació 09/SUI-Z1B:

El volum màxim edificable sobre parcel·la serà el resultat de multiplicar la seua superfície neta mesura entre les alineacions exteriors i els límits pel coeficient d'edificabilitat 1,2016 m²c/m², equivalent a 7,61 m³/m².

F.3) Per a ambdós zones de qualificació:

Els entresolats en l'interior de naus industrials no computen aprofitament urbanístic.

Se autoriza este uso en la forma B.2 Centro de Higiene y Dispensario local para uso exclusivo de las empresas instaladas en la zona. Asimismo se permite el tipo B.1 Clínica de urgencia.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en sus tipos C1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

17. TANATORIO

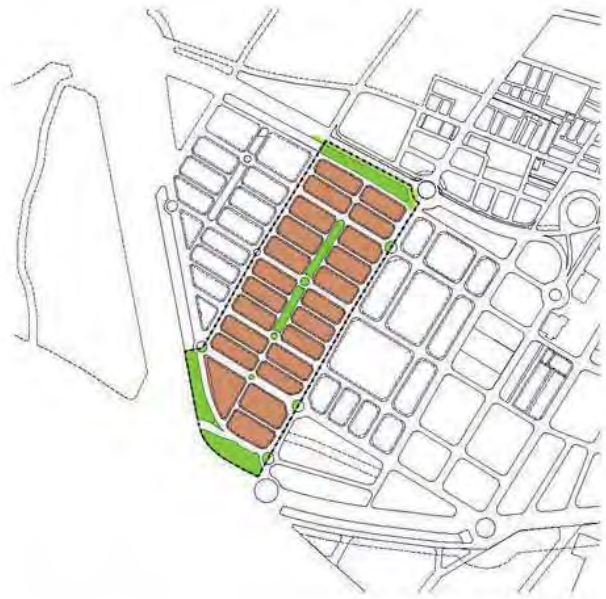
Uso prohibido.

18. VIVIENDAS

Uso prohibido, permitiéndose únicamente para personal de vigilancia y mantenimiento de la instalación.

Artículo 72. Ordenanza particular 09-SU-I

• Ámbito de aplicación



Condiciones de volumen y forma de las parcelas.

A. TIPOLOGÍAS

La tipología dominante en todo el ámbito será la de Naves industriales adosadas de hasta 1.000 m² construidos.

B. ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos.

C. ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

D. CHAFLANES

Serán los especificados en los planos.

E. DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios en una misma parcela medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

F. EDIFICABILIDAD

F.1) Para la zona de calificación 09/SUI-Z1A

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el coeficiente de edificabilidad 1,18 m²c/m², equivalente a 7,61 m³/m².

F.2) Para la zona de calificación 09/SUI-Z1B:

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el coeficiente de edificabilidad 1,2016 m²c/m², equivalente a 7,61 m³/m².

F.3) Para ambas zonas de calificación:

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Els entresolats no seran segregables horitzontalment com a edificació, i han de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique.

D'aquesta edificabilitat podrà destinar-se un màxim d'un 30 % a usos permesos diferents de l'industrial o comercial.

G. FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

H. FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

I. OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

J. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

J.a. Superfície mínima: 300 m².

J.b. Diàmetre inscripció mínim: 12 m.

J.c. Façana mínima: 12 m.

K. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

K.a. Altura màxima: 10,50 m.

K.b. NÚM. màxim de plantes: 2 plantes.

K.c. Ocupació màxima: la resultant de la separació a façanes i el fons màxim.

K.d. Separació mínima a límits: 0 m.

K.e. Separació a façanes: la determinada en el Plànol.

Per a la resta de condicions de l'edificació, caldrà ajustar-se a allò que s'ha determinat en les ordenances generals del pla, així com qual-sevol altra norma de compliment obligatori.

Els elements propis de la instal·lació, maquinàries, etc. podran superar l'altura màxima degudament justificada.

L. COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

A. MAGATZEMS

Permes en tots els seus tipus.

B. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en tots els seus tipus.

C. COMERCIAL

Permes en totes les seues categories.

D. ESPORTIU

Permes en totes les seues categories.

E. DOCENT

Ús prohibit, excepte lligat a una altra activitat principal.

F. ESPECTACLE RECREATIVU

Permes en totes les seues categories.

G. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en via d'amplària superior a 20 m.

H. GARATGE APARCAMENTO

Permes en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

I. HOTELER

Permes en tots els seus tipus.

J. INDUSTRIAL

Permes en totes les seues categories.

K. OCI I ESBARJO

Permes en els seus tipus A, B i el tipus C si està situat a més de 400 m de zones residencials

L. OFICINES

Permes en les seues categories 2a, 3a i 4a.

Permes lligat a l'activitat industrial o de magatzem que serà sempre l'activitat principal, o bé en edificació aïllada sobre parcel·la de més de 1.000 m².

M. RELIGIÓS

Ús permés.

N. SANITARI

Permes el tipus B.

O. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes els tipus A i B.

P. SOCIOCULTURAL

Ús permés.

Q. TANATORI

Ús permés.

Los altillos no serán segregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

De esta edificabilidad podrá destinarse un máximo de un 30 % a usos permitidos diferentes del industrial o comercial.

G. FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

H. FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

I. OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

J. CONDICIONES DE LA PARCELA

J.a. Superficie mínima: 300 m².

J.b. Diámetro inscripció mínim: 12 m.

J.c. Fachada mínima: 12 m.

K. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

K.a. Altura máxima: 10,50 m.

K.b. Núm. máximo de plantas: 2 plantas.

K.c. Ocupación máxima: la resultante de la separación a fachadas y el fondo máximo.

K.d. Separación mínima a lindes: 0 m.

K.e. Separación a fachadas: la determinada en el Plano.

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las ordenanzas generales del plan, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

(*) Los elementos propios de la instalación, maquinarias, etc. podrán superar la altura máxima debidamente justificada.

L. SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

A. ALMACENES

Permitido en todos sus tipos.

B. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en todos sus tipos.

C. COMERCIAL

Permitido en todas sus categorías.

D. DEPORTIVO

Permitido en todas sus categorías.

E. DOCENTE

Uso prohibido, salvo ligado a otra actividad principal.

F. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías.

G. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura superior a 20 m.

H. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

I. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

J. INDUSTRIAL

Permitido en todas sus categorías.

K. OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si está situado a más de 400 m de zonas residenciales

L. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 1.000 m².

M. RELIGIOSO

Uso permitido.

N. SANITARIO

Permitido el tipo B.

O. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos A y B.

P. SOCIO-CULTURAL

Uso permitido.

Q. TANATORIO

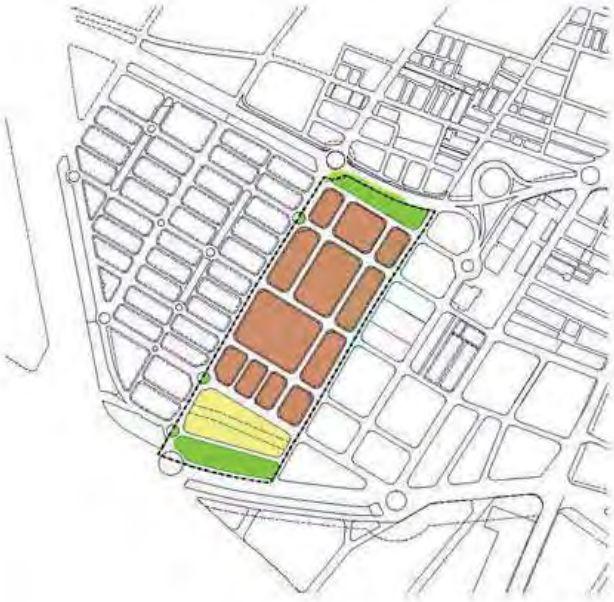
Uso permitido.

R. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

Article 73. Ordenança particular 10 SU-I

• Àmbit d'aplicació



Àmbit d'aplicació.

Es correspon amb el denominat en el seu moment pla parcial del Sector de Sòl Urbanitzable 10-SU-I.

Alineacions i rasants.

Seràn les especificades en el plànol

Línia d'edificació.

Es defineix com a línia d'edificació, aquella en què han de disposar-se els elements constructius més pròxims al vial situats tant per damunt com per davall de la rasant.

Estarà situada a 5 m del límit de la parcel·la amb el vial públic. La línia d'edificació haurà de ser obligatòriament materialitzada per l'execució d'una tanca, o per la façana de l'edifici.

Zonificació i Usos

En aquest àmbit es qualifiquen les zones següents:

– Vial.

– Zona verd ZV.

– Zona d'indústries i magatzems ZI.

– Zona dotacional de domini i ús privat ZD.

Els vials i les zones verdes són zones de domini i ús públic, de cessió obligatòria a l'Administració.

Distància entre edificacions.

Entre edificis pertanyents a parcel·les distintes, caldrà ajustar-se al que disposa l'apartat de reculades.

En edificis d'una mateixa parcel·la:

Excepte en els edificis adossats, la distància entre edificis serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

No es tindran en compte a aquests efectes, les altures dels elements singulars entenen per tals: instal·lacions i cossos específics d'edificació que requerisquen una altura major que la necessària per a la generalitat de la construcció, per l'activitat exercida.

Façana mínima.

La façana mínima d'una parcel·la serà de 12 m, considerant-se indivisibles les que donen com resultat amplàries de façana interiors.

Fons màxim.

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades i ocupació de parcel·la.

Fons mínim.

No s'estableix fons mínim.

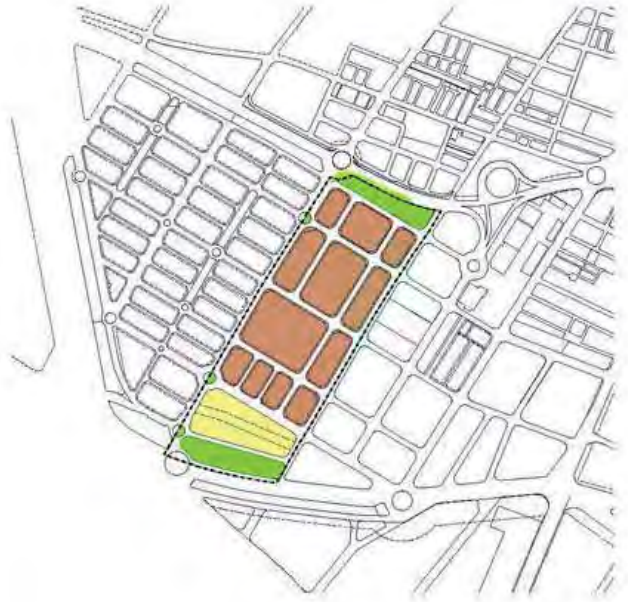
Ocupació de parcel·la.

R. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

Artículo 73. Ordenanza particular 10 SU-I

• Àmbito de aplicació



Ámbito de aplicación.

Se corresponde con el denominado en su momento plan parcial del Sector de Suelo Urbanizable 10-SU-I.

Alineaciones y rasantes.

Serán las especificadas en el plano

Línea de edificación.

Se define como línea de edificación, aquella en que deben disponerse los elementos constructivos más próximos al vial situados tanto por encima como por debajo de la rasante.

Estará situada a 5 m del linde de la parcela con el vial público. La línea de edificación deberá ser obligatoriamente materializada por la ejecución de un vallado o por la fachada del edificio.

Zonificación y Usos

En este ámbito se califican las siguientes zonas:

– Viales.

– Zona verde ZV.

– Zona de industrias y almacenes ZI.

– Zona dotacional de dominio y uso privado ZD.

Los viales y las zonas verdes son zonas de dominio y uso público, de cesión obligatoria a la Administración.

Distancia entre edificaciones.

Entre edificios pertenecientes a parcelas distintas, se estará a lo dispuesto en el apartado de retranqueos.

En edificios de una misma parcela:

Salvo en los edificios adosados, la distancia entre edificios será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares entendiéndose por tales: instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor que la necesaria para la generalidad de la construcción, por la actividad desarrollada.

Fachada mínima.

La fachada mínima de una parcela será de 12 m, considerándose indivisibles las que den como resultado anchuras de fachada interiores.

Fondo máximo.

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos y ocupación de parcela.

Fondo mínimo.

No se establece fondo mínimo.

Ocupación de parcela.

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà condicionada per l'aplicació de l'edificabilitat i de les condicions sobre reculades i aparcaments.

Parcel·la mínima.

S'estableix una parcel·la mínima de 300 m² per a tot l'àmbit, Reculades.

La línia d'edificació estarà reculada, en tot cas, 5 m del límit de propietat en façana, no permetent-se en aquesta zona de reculada cap construcció ni per damunt ni per davall de la rasant, excepte construccions auxiliars per a instal·lacions que han d'adossar-se a l'alineació, com a centre de transformació d'energia elèctrica, centres d'entrega d'energia i llocs de vigilància.

Els espais lliures obtinguts per la reculada de la línia de façana es podran destinar a aparcament i accés a la parcel·la.

El condicionament de la zona de reculada en façana s'efectuarà com a mínim amb l'equivalent a aglomerat asfàltic (3 cm de capa de redolament i 5 cm de binder) sobre 30 cm de llasts artificials compactades. El seu atenció i manteniment obligatori anirà a càrrec del titular de la parcel·la.

Tots els paraments de tancament lateral vistos des de l'exterior tindran tractament de façana quant a qualitats d'acabat (com a mínim lluit i pintat).

Es prohibeix expressament l'ús dels espais lliures visibles des de l'exterior com a dipòsit de materials i/o desperdiciis.

Tancaments de parcel·la.

El tancament de parcel·la en la façana a vials no serà obligatori. En cas que s'opte per açò, haurà de construir-se la tanca en el límit de la propietat privada amb el vial i necessàriament del tipus A, excepte en els accessos, en que es disposaran portes practicables diàfanos de 2 m de altura.

Les línies mitgeres corresponents a edificació amb reculada o sense edificació, es materialitzaran per mitjà de tanca tipus B.

La tanca tipus A estarà constituïda per malla metàl·lica sobre massís de fàbrica de 50 cm de vista. L'altura total mínima de la tanca serà de 2 m comptats des de la rasant, havent d'escalonar-se en cas de desnivells, de manera que l'altura total mai siga superior a 2,50 m.

La tanca tipus B, haurà de ser com l'anterior en una longitud mínima de 5 m mesurats des del límit al vial cap a l'interior. La resta podrà ser com l'anterior o bé totalment de fàbrica amb una altura compresa entre 2 i 3 m.

El sòcol, o si és el cas tota la paret haurà de tindre un tractament de façana i com a mínim lluit i pintat.

Aparcaments.

En l'interior de parcel·la haurà de reservar-se la superfície suficient per a l'aparcament de tots els camions i en general vehicles distints del turisme que puguen confluïr simultàniament durant l'ús d'aquesta.

D'altra banda, la dotació d'aparcaments per a turismes serà com a mínim d'una plaça (en les condicions especificades en els paràgrafs següents) per cada 100 m² de superfície construïda.

Les places d'aparcament per a turismes tindran unes dimensions mínimes de 4,50 x 2,20 m i comptaran amb accessos prou folgats per a evitar maniobres complexes.

La franja dels 5 m de reculada en façana no destinada a accessos a la parcel·la, podrà destinar-se a aparcament de turismes, computant als efectes de la dotació avantdita.

La resta de la dotació es disposarà lliurement en la pròpia parcel·la, havent d'existir accessos adequats i determinar-se tot això de manera precís en la documentació gràfica dels projectes de construcció i d'activitat.

Es permet que una part de la dotació d'aparcaments es dispose en l'interior de l'edifici, en local d'ús exclusiu, degudament independitzat i amb les condicions de seguretat assenyalades pel Pla General de Castelló de la Plana per a l'ús de garatge aparcament.

Les places d'aparcament en terreny de propietat pública en cap cas seran computables als efectes de dotació exigible a una determinada parcel·la.

Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies hauran d'efectuar-se en l'interior de les parcel·les.

Vials privats.

No s'admet la creació de vials privats que servisquen a més d'una parcel·la.

La ocupación máxima de parcela vendrá condicionada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos y aparcamientos.

Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 300 m² para todo el ámbito, Retranqueos.

La línea de edificación estará retranqueada, en todo caso, 5 m del límite de propiedad en fachada, no permitiéndose en esta zona de retranqueo construcción alguna ni por encima ni por debajo de la rasante, salvo construcciones auxiliares para instalaciones que deben adosarse a la alineación, como centro de transformación de energía eléctrica, centros de entrega de energía y puestos de vigilancia.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela.

El acondicionamiento de la zona de retranqueo en fachada se efectuará como mínimo con el equivalente a aglomerado asfáltico (3 cm de capa de rodadura y 5 cm de binder) sobre 30 cm de zahorras artificiales compactadas. Su cuidado y mantenimiento obligatorio correrá a cargo del titular de la parcela.

Todos los paramentos de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

Cerramientos de parcela.

El cerramiento de parcela en la fachada a viales no será obligatorio. En caso que se opte por el mismo, deberá construirse la cerca en el límite de la propiedad privada con el vial y necesariamente del tipo A, excepto en los accesos, en que se dispondrán puertas practicables diáfanos de 2 m de altura.

Las líneas medianeras correspondientes a edificación con retranqueo o sin edificación, se materializarán mediante cerca tipo B.

La cerca tipo A estará constituïda por malla metálica sobre macizo de fàbrica de 50 cm de altura vista. La altura total mínima de la valla serà de 2 m contados desde la rasante, debiendo escalonarse en caso de desniveles, de modo que la altura total nunca sea superior a 2,50 m.

La cerca tipo B, deberá ser como la anterior en una longitud mínima de 5 m medidos desde el linde al vial hacia el interior. El resto podrá ser como el anterior o bien totalmente de fàbrica con una altura comprendida entre 2 y 3 m.

El zócalo, o en su caso toda la pared deberá tener un tratamiento de fachada y como mínimo enlucido y pintado.

Aparcamientos.

En el interior de parcela deberá reservarse la superficie suficiente para el aparcamiento de todos los camiones y en general vehículos distintos del turismo que puedan confluïr simultáneamente durante el uso de la misma.

Por otra parte, la dotación de aparcamientos para turismos será como mínimo de una plaza (en las condiciones especificadas en los párrafos siguientes) por cada 100 m² de superficie construïda.

Las plazas de aparcamiento para turismos tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 m y contarán con accesos suficientemente holgados para evitar maniobras complejas.

La franja de los 5 m de retranqueo en fachada no destinada a accesos a la parcela, podrá destinarse a aparcamiento de turismos, computando a efectos de la dotación antedicha.

El resto de la dotación se dispondrá libremente en la propia parcela, debiendo existir accesos adecuados y determinarse todo ello de modo preciso en la documentación gràfica de los proyectos de construcción y de actividad.

Se permite que una parte de la dotación de aparcamientos se disponga en el interior del edificio, en local de uso exclusivo, debidamente independizado y con las condiciones de seguridad señaladas por el Plan General de Castellón de la Plana para el uso de garaje aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento en terreno de propiedad pública en ningún caso serán computables a efectos de dotación exigible a una determinada parcela.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Viales privados.

No se admite la creación de viales privados que sirvan a más de una parcela.

Soterranis o semisoterranis.

S'autoritzen sense limitació de profunditat. Els soterranis tindran una altura lliure no inferior a 2,2 m.

ZONA D'INDÚSTRIA. ZI.

Àmbit.

La zona de qualificació ZI està constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb les sigles ZI en els plans.

Condicions de volum i forma de les parcel·les.

A. TIPOLOGIES

La tipologia dominant en tot l'àmbit serà la de Naus industrials adossades de fins a 1.000 m² construïts.

B. ALINEACIONS I RASANTS

Seràn els especificats en el pla.

C. ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

D. XAMFRANS

Seràn els especificats en el pla.

E. DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis en una mateixa parcel·la mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

F. EDIFICABILITAT

Per a la zona de qualificació ZI:

El volum màxim edificable sobre parcel·la serà el resultat de multiplicar la seua superfície neta mesura entre les alineacions exteriors i els límits pel coeficient d'edificabilitat 1,11259 m²/m².

Els entresolats en l'interior de naus industrials no computen aprofitament urbanístic.

Els entresolats no seràn segregables horitzontalment com a edificació, i han de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique.

D'aquesta edificabilitat podrà destinar-se un màxim d'un 30 % a usos permesos diferents de l'industrial o comercial.

G. FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

H. FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

I. OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

J. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

J.a. Superfície mínima: 300 m².

J.b. Diàmetre inscripible mínim: 12 m.

J.c. Façana mínima: 12 m.

K. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

K.a. Altura màxima: 10,50 m.

K.b. Nombre màxim de plantes: 2 plantes.

K.c. Ocupació màxima: la resultant de la separació a façanes i el fons màxim.

K.d. Separació mínima a límits: 0 m.

K.e. Separació a façanes: la determinada en el pla.

Per a la resta de condicions de l'edificació, caldrà ajustar-se a allò que s'ha determinat en les ordenances generals del pla, així com qual-sevol altra norma de compliment obligatori.

Els elements propis de la instal·lació, maquinàries, etc. podran superar l'altura màxima degudament justificada.

L. COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

M. CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES

Els projectes justificaran l'adequació estètica al seu entorn, amb aquest fi es presentarà

– Fotomuntatge de la implantació amb indicació de colors, textures i qualitats de façana.

- En el cas de conjunts de naus, o edificacions adossades, es preveuran elements comuns que componguen estèticament el conjunt, i siguen inalterables pels propietaris individuals i així es faça constar fefaentment.

– L'informe tècnic del projecte als efectes de l'obtenció de llicència d'obres, comprovarà l'esmentada adequació de les característiques estètiques de les edificacions.

Sótanos o semisótanos.

Se autorizan sin limitación de profundidad. Los sótanos tendrán una altura libre no inferior a 2,2 m.

ZONA DE INDUSTRIA. ZI.

Ámbito.

La zona de calificación ZI está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas ZI en los planos.

Condiciones de volumen y forma de las parcelas.

A. TIPOLOGÍAS

La tipología dominante en todo el ámbito será la de Naves industriales adosadas de hasta 1.000 m² construidos.

B. ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en el plano.

C. ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

D. CHAFLANES

Serán los especificados en el plano.

E. DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios en una misma parcela medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

F. EDIFICABILIDAD

Para la zona de calificación ZI:

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el coeficiente de edificabilidad 1,11259 m²/m².

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos no serán segregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

De esta edificabilidad podrá destinarse un máximo de un 30 % a usos permitidos diferentes del industrial o comercial.

G. FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

H. FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

I. OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

J. CONDICIONES DE LA PARCELA

J.a. Superficie mínima: 300 m².

J.b. Diámetro inscripible mínimo: 12 m.

J.c. Fachada mínima: 12 m.

K. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

K.a. Altura máxima: 10,50 m.

K.b. Núm. máximo de plantas: 2 plantas.

K.c. Ocupación máxima: la resultante de la separación a fachadas y el fondo máximo.

K.d. Separación mínima a lindes: 0 m.

K.e. Separación a fachadas: la determinada en el Plano.

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las ordenanzas generales del plan, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

(*) Los elementos propios de la instalación, maquinarias, etc. podrán superar la altura máxima debidamente justificada.

L. SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

M. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno, a tal fin se presentará

– Fotomontaje de la implantación con indicación de colores, texturas y calidades de fachada.

- En el caso de conjuntos de naves, o edificaciones adosadas, se preverán elementos comunes que compongan estéticamente el conjunto, y sean inalterables por los propietarios individuales y así se haga constar fehacientemente.

– El informe técnico del proyecto a los efectos de la obtención de licencia de obras, comprobará la citada adecuación de las características estéticas de las edificaciones.

Els criteris bàsics a tindre en compte seran:

– Qualitat dels materials

No es permetran fàbriques per a esquerdejar sense esquerdejar, ni mers lluitats i pintats.

Es perseguirà la durabilitat dels materials.

– Imatge

Es perseguirà una imatge senzilla i neta, volums purs.

– Acabats

Correcta execució, instal·lacions ben protegides i inserides en el conjunt.

– Publicitat

S'adjuntarà proposta de rètols, etc. en el projecte.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

32.1. Normes d'aplicació a les illes de la zona de qualificació ZI excepte a l'illa 6.

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a aquests es determinen en les normes generals.

A. MAGATZEMS

Permés en tots els seus tipus.

B. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en tots els seus tipus.

C. COMERCIAL

Permés en totes les seues categories.

D. ESPORTIU

Permés en totes les seues categories.

E. DOCENT

Ús prohibit, excepte lligat a una altra activitat principal.

F. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en totes les seues categories.

GESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària superior a 20 m.

H. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

I. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

J. INDUSTRIAL

Permés en totes les seues categories.

K. OCI I ESBARJO

Permés en els seus tipus A, B i el tipus C si està situat a més de 400 m de zones residencials

L. OFICINES

Permés en les seues categories 2a, 3a i 4a.

Permés lligat a l'activitat industrial o de magatzem que serà sempre l'activitat principal, o bé en edificació aïllada sobre parcel·la de més de 1.000 m².

M. RELIGIÓS

Ús permés.

N. SANITARI

Permés el tipus B.

O. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus A i B.

P. SOCIOCULTURAL

Ús permés.

Q. TANATORI

Ús permés.

R. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància de la instal·lació, per a parcel·les de superfície superior a 5.000 m² i amb un màxim d'una vivenda per parcel·la.

Normes d'aplicació a l'illa 6

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a aquests es determinen en les normes generals.

A. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en tots els seus tipus.

B. COMERCIAL

Permés en totes les seues categories.

C. ESPORTIU

Permés en totes les seues categories.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

– Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni meros enlucidos y pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

– Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

– Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

– Publicidad

Se adjuntará propuesta de rótulos, etc. en el proyecto.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

32.1. Normas de aplicación a las manzanas de la zona de calificación ZI excepto a la manzana 6.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

A. ALMACENES

Permitido en todos sus tipos.

B. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en todos sus tipos.

C. COMERCIAL

Permitido en todas sus categorías.

D. DEPORTIVO

Permitido en todas sus categorías.

E. DOCENTE

Uso prohibido, salvo ligado a otra actividad principal.

F. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías.

G. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura superior a 20 m.

H. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

I. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

J. INDUSTRIAL

Permitido en todas sus categorías.

K. OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si está situado a más de 400 m de zonas residenciales

L. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 1.000 m².

M. RELIGIOSO

Uso permitido.

N. SANITARIO

Permitido el tipo B.

O. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos A y B.

P. SOCIO-CULTURAL

Uso permitido.

Q. TANATORIO

Uso permitido.

R. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de la instalación, para parcelas de superficie superior a 5.000 m² y con un máximo de una vivienda por parcela.

Normas de aplicación a la manzana 6

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

A. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en todos sus tipos.

B. COMERCIAL

Permitido en todas sus categorías.

C. DEPORTIVO

Permitido en todas sus categorías.

D. DOCENT
Permés en les seues classes D (ensenyança superior) i E (altres ensenyances).

E. GARATGE APARCAMENT

Permés vinculat a l'activitat principal.

F. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

G. OCI I ESBARJO

Permés vinculat a l'activitat principal

H. OFICINES

Permés en les seues categories 2a, 3a i 4a.

Permés lligat a l'activitat industrial o de magatzem que serà sempre l'activitat principal, o bé en edificació aïllada sobre parcel·la de més de 1.000 m².

I. RELIGIÓS

Ús permés.

J. SANITARI

Permés vinculat a l'activitat principal.

K. SOCIOCULTURAL

Ús permés.

L. TANATORI

Ús permés vinculat a l'activitat principal.

R. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància de la instal·lació, per a parcel·les de superfície superior a 5.000 m² i amb un màxim d'una vivenda per parcel·la.

ZONA DOTACIONAL DE DOMINI I ÚS PRIVAT ZD.

Edificabilitat:

1,05 m²/m² sobre parcel·la neta.

Altura màxima:

30 metres, excepte per a antenes de comunicació que requerisquen més altura.

Altura mínima:

No s'estableix.

Reculades:

No regixen en aquesta zona de qualificació ZD les disposicions sobre reculades establides en el títol I, ordenances generals, del present Pla.

No obstant això, els projectes que, per a l'edificació en tal illa, es redacten plantejaran diverses alternatives d'emplaçament de l'edifici dins de la parcel·la als efectes de valorar la seua posició, en particular, respecte del viari.

Usos permesos:

Per a la zona ZD es permeten els usos següents:

Magatzems.

Permés en tots els seus tipus.

Comercial.

Permés en totes les seues categories.

Estació de servei.

Ús permés en via d'amplària superior a 20 m.

Vivenda.

Prohibit, excepte per al personal de vigilància de la instal·lació, per a parcel·les de superfície superior a 5.000 m² i amb un màxim d'una vivenda per parcel·la.

Assistencial benèfic.

Permés en tots els seus tipus.

Docent.

Ús permés.

Espectacles recreatiu

Permés en totes les seues categories.

Garatge aparcament.

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

Hoteler.

Permés en tots els seus tipus.

Religiós.

Ús permés.

Oficines.

Ús permés.

Salas de reunió.

D. DOCENTE

Permitido en sus clases D (enseñanza superior) y E (otras enseñanzas).

E. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido vinculado a la actividad principal.

F. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

G. OCIO Y RECREO

Permitido vinculado a la actividad principal

H. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 1.000 m².

I. RELIGIOSO

Uso permitido.

J. SANITARIO

Permitido vinculado a la actividad principal.

K. SOCIO-CULTURAL

Uso permitido.

L. TANATORIO

Uso permitido vinculado a la actividad principal.

R. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de la instalación, para parcelas de superficie superior a 5.000 m² y con un máximo de una vivienda por parcela.

ZONA DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO ZD.

Edificabilidad:

1,05 m²/m² sobre parcela neta.

Altura máxima:

30 metros, excepto para antenas de comunicación que requieran más altura.

Altura mínima:

No se establece.

Retranqueos:

No rigen en esta zona de calificación ZD las disposiciones sobre retranqueos establecidas en el Título I, ordenanzas generales, del presente plan.

No obstante, los proyectos que, para la edificación en tal manzana, se redacten plantearán varias alternativas de emplazamiento del edificio dentro de la parcela a los efectos de valorar la posición del mismo, en particular, respecto del viario.

Usos permitidos:

Para la zona ZD se permiten los siguientes usos:

Almacenes.

Permitido en todos sus tipos.

Comercial.

Permitido en todas sus categorías.

Estación de servicio.

Uso permitido en vías de anchura superior a 20 m.

Vivienda.

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de la instalación, para parcelas de superficie superior a 5.000 m² y con un máximo de una vivienda por parcela.

Asistencial-Benéfico.

Permitido en todos sus tipos.

Docente.

Uso permitido.

Espectáculos-Recreativo.

Permitido en todas sus categorías.

Garaje-aparcamiento.

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

Hotelero.

Permitido en todos sus tipos.

Religioso.

Uso permitido.

Oficinas.

Uso permitido.

Salas de reunión.

Ús permés en totes les seues formes.

Sanitari.

Permés el tipus B.

Serveis administratius.

Permés els tipus A i B.

Sociocultural.

Ús permés.

Esportiu.

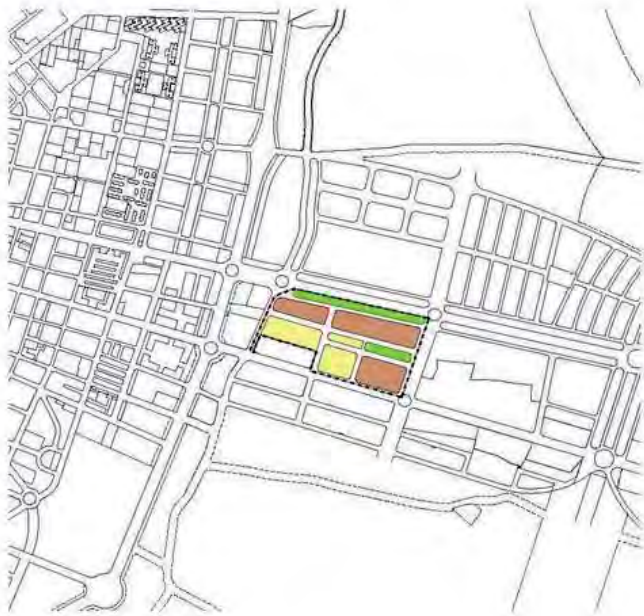
Ús permés.

Usos prohibits:

Es prohibeixen altres usos diferents dels anteriorment referits.

Article 74. Ordenança particular 05-UE-T

• Àmbit d'aplicació



Denominat P.P. CAMINÀS (Z8.05-UE-T)

Línia d'edificació.

En l'àmbit es defineix com a línia d'edificació, aquella en què han de disposar-se els elements constructius més pròxims al vial situats tant per davant com per darrere de la rasant, a excepció de tanques i construccions auxiliars per a instal·lacions que han d'adossar-se a l'alineació com a centres de transformació d'energia elèctrica, centres d'entrega d'energia i llocs de vigilància.

La línia d'edificació estarà situada a 5 m del límit de la parcel·la amb el vial públic. La línia d'edificació haurà de ser obligatòriament materialitzada per l'execució d'una tanca, o per la façana de l'edifici, en els casos en què no s'efectue un tancament del tipus A, definit en l'apartat següent de tancaments de parcel·la, coincident amb el límit de la parcel·la amb el vial públic. L'Ajuntament podrà eximir de l'obligació de materialitzar la línia d'edificació amb tanca o per la façana de l'edifici, encara que no s'haja efectuat el tancament del tipus A coincident amb el límit de la parcel·la amb el vial públic quan es justifique degudament la seua innecessarietat, en cada cas concret, basant-se en el tractament que en eixe cas es realitze d'urbanització de l'interior de la parcel·la per mitjà de pavimentació, enjardinament, etc, efectuat de manera adequada per a la seguretat de les persones i el decor del paisatge urbà.

Tancaments de parcel·la.

El tancament de parcel·la en la façana a vials no serà obligatori. En el cas que s'opte per açò, haurà de construir-se la tanca en el límit de la propietat privada amb el vial i necessàriament del tipus A, excepte en els accessos, en que es disposaran portes practicables diàfanos d'entre 1,5 i 2,5 metres d'altura.

Els tanques dels límits corresponents a edificació amb reculada o sense edificació, es materialitzaran per mitjà de tanca tipus B.

Uso permitido en todas sus formas.

Sanitario.

Permitido el tipo B.

Servicios administrativos.

Permitido los tipos A y B.

Sociocultural.

Uso permitido.

Deportivo.

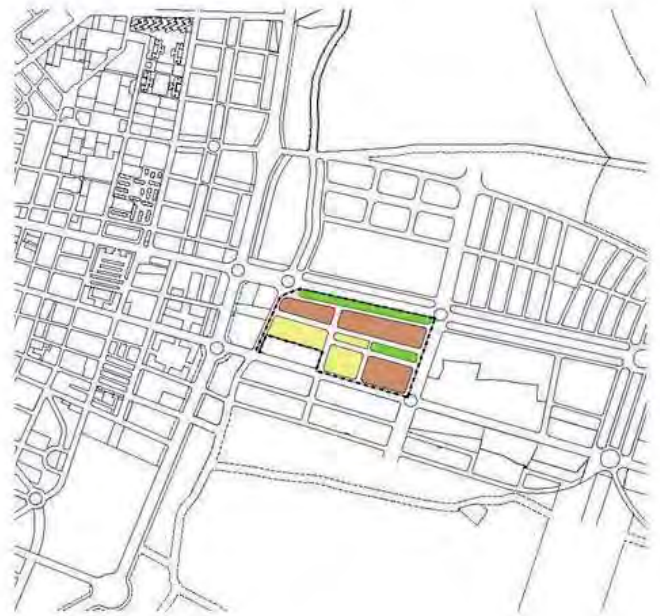
Uso permitido.

Usos prohibidos:

Se prohíben otros usos distintos de los anteriormente referidos.

Artículo 74. Ordenanza particular 05-UE-T

• Ámbito de aplicación



Denominado P.P. CAMINAS (Z8.05-UE-T)

Línea de edificación.

En el ámbito se define como línea de edificación, aquella en que deben disponerse los elementos constructivos más próximos al vial situados tanto por encima como por debajo de la rasante, a excepción de vallados y construcciones auxiliares para instalaciones que deben adosarse a la alineación como centros de transformación de energía eléctrica, centros de entrega de energía y puestos de vigilancia.

La línea de edificación estará situada a 5 m del linde de la parcela con el vial público. La línea de edificación deberá ser obligatoriamente materializada por la ejecución de un vallado o por la fachada del edificio, en los casos en que no se efectúe un vallado del tipo A, definido en el apartado siguiente de cerramientos de parcela, coincidente con el linde de la parcela con el vial público. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de materializar la línea de edificación con vallado o por la fachada del edificio, aunque no se haya efectuado el vallado del tipo A coincidente con el linde de la parcela con el vial público cuando se justifique debidamente su innecesarietat, en cada caso concreto, en base al tratamiento que en ese caso se realice de urbanización del interior de la parcela mediante pavimentación, ajardinamiento, etc, efectuado de manera adecuada para la seguridad de las personas y el decoro del paisaje urbano.

Cerramientos de parcela.

El cerramiento de parcela en la fachada a viales no será obligatorio. En el caso de que se opte por el mismo, deberá construirse la cerca en el límite de la propiedad privada con el vial y necesariamente del tipo A, excepto en los accesos, en que se dispondrán puertas practicables diáfanos de entre 1,5 y 2,5 metros de altura.

Los vallados de los lindes correspondientes a edificación con retranqueo o sin edificación, se materializarán mediante cerca tipo B.

La tanca tipus A estarà constituïda per malla o reixa metàl·lica sobre massís de fàbrica d'un màxim de 50 a 100 cm de vista. L'altura de la tanca estarà compresa entre 1,5 i 2,5 m comptats des de la rasant, havent d'escalonar-se en cas de desnivells, de manera que l'altura total mai siga superior a 2,50 m.

La tanca tipus B, haurà de ser com l'anterior en una longitud mínima de 5 m mesurats des del límit al vial cap a l'interior. La resta podrà ser com l'anterior o bé totalment de fàbrica amb una altura compresa entre 2 i 3 m.

El sòcol, o si és el cas tota la paret haurà de tindre un tractament de façana i com a mínim lluit i pintat.

Xamfrans.

En les cruïlles entre vials serà preceptiva la formació de xamfrans corbs segons s'especifica en el pla d'alineacions.

Fons màxim.

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades i ocupació de parcel·la.

Fons mínim.

No s'estableix fons mínim.

Ocupació de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà condicionada per l'aplicació de l'edificabilitat i de les condicions sobre reculades i aparcaments.

Cossos sortints i volades.

Els vols es prohibeixen sobreixint de la línia d'edificació.

Aparcaments.

Les places d'aparcament per a turismes tindran unes dimensions mínimes de 4,50 x 2,20 m i comptaran amb accessos prou folgats per a evitar maniobres complexes.

La franja dels 5 m de reculada en façana no destinada a accessos a la parcel·la, podrà destinar-se a aparcament de turismes, computant als efectes de la dotació avantdita.

La resta de la dotació es disposarà lliurement en la pròpia parcel·la, havent d'existir accessos adequats i determinar-se tot això de manera precís en la documentació gràfica dels projectes de construcció i d'activitat.

Es permet que una part de la dotació d'aparcaments es dispose en l'interior de l'edifici, en local d'ús exclusiu, degudament independitzat i amb les condicions de seguretat per a l'ús de garatge aparcament.

Les places d'aparcament en terreny de propietat pública en cap cas seran computables als efectes de dotació exigible a una determinada parcel·la.

Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies hauran d'efectuar-se en l'interior de les parcel·les.

Vials privats.

No s'admet la creació de vials privats que servisquen a més d'una parcel·la.

Soterranis o semisoterranis.

S'autoritzen en les condicions previstes. En cap cas computaran als efectes de la superfície edificable en cada parcel·la.

ZONA D'EQUIPAMENT COMERCIAL ZEC-I.

Edificabilitat: 1,15 m²/m² sobre parcel·la neta.

Altura màxima: 12 metres, excepte per a rètols i antenes de comunicacions que requerisquen més altura en funció de les seues característiques concretes.

Nombre màxim de plantes: dos.

Altura mínima: no s'estableix altura mínima per a l'edifici. L'altura mínima de la planta baixa serà de 4 m.

Façana mínima: la façana mínima a vial d'una parcel·la serà de 10 m, considerant-se indivisibles les que donen com resultat amplàries de façanes inferiors.

Parcel·la mínima: s'estableix una parcel·la mínima de 250 m² de superfície.

Usos:

Magatzems.

Ús permès exclusivament lligat a l'activitat comercial.

Assistencial benèfic.

Ús prohibit.

Comercial.

Permesos tipus A, B, C, D, E

La cerca tipo A estarà constituïda per malla o verja metàl·lica sobre macizo de fàbrica de un màxim de 50 a 100 cm de altura vista. La altura de la valla estarà compresa entre 1,5 i 2,5 m comptats desde la rasante, debiendo escalonarse en caso de desniveles, de modo que la altura total nunca sea superior a 2,50 m.

La cerca tipo B, deberá ser como la anterior en una longitud mínima de 5 m medidos desde el linde al vial hacia el interior. El resto podrá ser como el anterior o bien totalmente de fábrica con una altura comprendida entre 2 y 3 m.

El zócalo, o en su caso toda la pared deberá tener un tratamiento de fachada y como mínimo enlucido y pintado.

Chaflanes.

En los cruces entre viales será preceptiva la formación de chaflanes curvos según se especifica en el plano de alineaciones.

Fondo máximo.

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos y ocupación de parcela.

Fondo mínimo.

No se establece fondo mínimo.

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela vendrá condicionada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos y aparcamientos.

Salientes y vuelos.

Los vuelos se prohíben sobresaliendo de la línea de edificación.

Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento para turismos tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 m y contarán con accesos suficientemente holgados para evitar maniobras complejas.

La franja de los 5 m de retranqueo en fachada no destinada a accesos a la parcela, podrá destinarse a aparcamiento de turismos, computando a efectos de la dotación antedicha.

El resto de la dotación se dispondrá libremente en la propia parcela, debiendo existir accesos adecuados y determinarse todo ello de modo preciso en la documentación gráfica de los proyectos de construcción y de actividad.

Se permite que una parte de la dotación de aparcamientos se disponga en el interior del edificio, en local de uso exclusivo, debidamente independizado y con las condiciones de seguridad para el uso de garaje aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento en terreno de propiedad pública en ningún caso serán computables a efectos de dotación exigible a una determinada parcela.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Viales privados.

No se admite la creación de viales privados que sirvan a más de una parcela.

Sótanos o semisótanos.

Se autorizan en las condiciones previstas. En ningún caso computarán a los efectos de la superficie edificable en cada parcela.

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL ZEC-I.

Edificabilidad: 1,15 m²/m² sobre parcela neta.

Altura máxima: 12 metros, excepto para rótulos y antenas de comunicaciones que requieran más altura en función de sus características concretas.

Número máximo de plantas: dos.

Altura mínima: no se establece altura mínima para el edificio. La altura mínima de la planta baja será de 4 m.

Fachada mínima: la fachada mínima a vial de una parcela será de 10 m, considerándose indivisibles las que den como resultado anchuras de fachadas inferiores.

Parcela mínima: se establece una parcela mínima de 250 m² de superficie.

Usos:

Almacenes.

Uso permitido exclusivamente ligado a la actividad comercial.

Asistencial benéfico.

Uso prohibido.

Comercial.

Permitidos tipos A, B, C, D, E

Esportiu.
 Ús permés.
 Docent.
 Ús prohibit, excepte escoles relacionades amb ensenyances en matèries mercantils i empresarials.

Espectacle recreatiu.
 Ús permés.
 Estació de servei.
 Ús prohibit.
 Garatge aparcament.
 Ús permés.

Hoteler.
 Ús prohibit.
 Industrial.
 Ús prohibit.
 Oficines.
 Ús permés.
 Religios.
 Ús permés.
 Sales de reunió.
 Ús permés.

Sanitari.

S'autoriza d'este ús els tipus 1, 2 i 3 de la xarxa extrahospitalària:

1. Cases de socors, centres d'urgència.
2. Consultoris/Dispensaris.
3. Ambulatoris.

Serveis administratius.

Ús permés.
 Sociocultural.
 Ús permés.
 Vivenda.

Ús prohibit, excepte per al personal de vigilància i/o manteniment de les empreses i/o instal·lacions, amb les limitacions següents:

Fins a 500 m ²	Cap.
Entre 501 i 5.000 ² m	Una.
Des de 5.001 ² m	Una cada 5.000 ² m o fracció.

Reculades.

Els espais lliures obtinguts per la reculada de la línia de façana es podran destinar a aparcament i accés a la parcel·la.

El propietari de la parcel·la realitzarà el condicionament de la zona de reculada en façana, la quin haurà d'estar pavimentada o enjardinada. El seu atenció i manteniment obligatori anirà a càrrec del titular de la parcel·la.

S'exigirà una reculada mínim de 3 m als fronterissos laterals i posteriors, excepte edificacions adossades, per a la qual cosa serà necessari atorgar mancomunitat de límits entre propietaris contigus elevant a públic el dit contracte.

Per a les parcel·les amb superfície inferior a 600² m i les seues possibles agrupacions, no es guardaran reculades diferents dels de façana devent obligatòriament edificar-se fins als límits interiors-laterals.

Les parcel·les de més de 600 m² que confronten amb parcel·les de menys de 600 m² hauran d'edificar fins els dits límits o recular-se un mínim de 3 m. De.

Els espais lliures obtinguts per la reculada a contigus podran destinar-se a aparcament, zones verdes o semblants.

Tots els paraments de tancament lateral vistos des de l'exterior tindran tractament de façana quant a qualitat d'acabat (com a mínim lluit i pintat).

Es prohibix expressament l'ús dels espais lliures visibles des de l'exterior com a depòsit de materials i/o desperdici.

ZONA D'EQUIPAMENT COMERCIAL ZEC-II.

Edificabilitat: 0,57 m²/m² sobre parcel·la neta.

Altura màxima: 12 metres, excepte per a rètols i antenes de comunicacions que requerisquen més altura en funció de les seues característiques concretes.

Nombre màxim de plantes: dos.

Altura mínima: no s'estableix altura mínima per a l'edifici. L'altura mínima de la planta baixa serà de 4 m.

Deportivo.
 Uso permitido.
 Docente.
 Uso prohibido, excepto escuelas relacionadas con enseñanzas en materias mercantiles y empresariales.

Espectáculo-recreativo.
 Uso permitido.
 Estación de servicio.
 Uso prohibido.
 Garaje-aparcamiento.
 Uso permitido.

Hotelero.
 Uso prohibido.
 Industrial.
 Uso prohibido.
 Oficinas.
 Uso permitido.
 Religioso.
 Uso permitido.
 Salas de reunión.
 Uso permitido.

Sanitario.

Se autoriza de este uso los tipo 1, 2 y 3 de la red extrahospitalaria:

1. Casas de socorro-centros de urgencia.
2. Consultorios/Dispensarios.
3. Ambulatorios.

Servicios administrativos.

Uso permitido.
 Sociocultural.
 Uso permitido.
 Vivienda.

Uso prohibido, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas y/o instalaciones, con las limitaciones siguientes:

Hasta 500 m ²	Ninguna.
Entre 501 y 5.000 m ²	Una.
Desde 5.001 m ²	Una cada 5.000 m ² o fracción.

Retranqueos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela.

El propietario de la parcela realizará el acondicionamiento de la zona de retranqueo en fachada, la cuál deberá estar pavimentada o ajardinada. Su cuidado y mantenimiento obligatorio correrá a cargo del titular de la parcela.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas, para lo cual será preciso otorgar mancomunidad de lindes entre propietarios colindantes elevando a público dicho contrato.

Para las parcelas con superficie inferior a 600 m² y sus posibles agrupaciones, no se guardarán retranqueos distintos de los de fachada debiendo obligatoriamente edificarse hasta los lindes interiores-laterales.

Las parcelas de más de 600 m² que colinden con parcelas de menos de 600 m² deberán edificar hasta dichos lindes o retranquearse un mínimo de 3 m de ellos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o similares.

Todos los paramentos de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL ZEC-II.

Edificabilidad: 0,57 m²/m² sobre parcela neta.

Altura màxima: 12 metres, excepte para rótulos y antenas de comunicaciones que requieran más altura en función de sus características concretas.

Número máximo de plantas: dos.

Altura mínima: no se establece altura mínima para el edificio. La altura mínima de la planta baja será de 4 m.

Façana mínima: la façana mínima a vial d'una parcel·la serà de 10 m, considerant-se indivisibles les que donen com resultat amplàries de façana inferiors.

Parcel·la mínima: s'estableix una parcel·la mínima de 250 m² de superfície.

Usos:

Magatzems.

Ús permès exclusivament lligat a l'activitat comercial.

Assistencial benèfic.

Ús prohibit.

Comercial.

Permesos tipus A, B, C, D, E de l'ús comercial.

Esportiu.

Ús permès.

Docent.

Ús prohibit, excepte escoles relacionades amb ensenyances en matèries mercantils i empresarials.

Espectacle recreatiu.

Ús permès.

Estació de servei.

Ús permès.

Garatge aparcament.

Ús permès.

Hoteler.

Ús permès.

Industrial.

Ús prohibit.

Oficines.

Ús permès.

Religiós.

Ús permès.

Sales de reunió.

Ús permès.

Sanitari.

S'autoritza d'aquest ús els tipus 1, 2 i 3 de la xarxa extrahospitària:

1. Cases de socors-centres d'urgència

2. Consultoris/dispensaris.

3. Ambulatoris.

Serveis administratius.

Ús permès.

Sociocultural.

Ús permès.

Vivenda.

Ús prohibit, excepte per al personal de vigilància i/o manteniment de les empreses i/o instal·lacions, amb les limitacions següents:

Fins a 500 m²

Cap.

Entre 501 i 5.000 m²

Una.

Des de 5.001 m²

Una cada 5.000 m² o fracció.

Reculades.

Els espais lliures obtinguts per la reculada de la línia de façana es podran destinar a aparcament i accés a la parcel·la.

El propietari de la parcel·la realitzarà el condicionament de la zona de reculada en façana, la quin haurà d'estar pavimentada o enjardinada. El seu atenció i manteniment obligatori anirà a càrrec del titular de la parcel·la.

S'exigirà una reculada mínim de 3 m als fronterissos laterals i posteriors, excepte edificacions adossades, per a la qual cosa serà necessari atorgar mancomunitat de límits entre propietaris contigus elevant a públic el dit contracte.

Per a les parcel·les amb superfície inferior a 600² m i les seues possibles agrupacions, no es guardaran reculades diferents dels de façana devent obligatòriament edificar-se fins als límits interiors-laterals.

Les parcel·les de més de 600 m² que confronten amb parcel·les de menys de 600 m² hauran d'edificar fins els dits límits o recular-se un mínim de 3 m d'ells.

Els espais lliures obtinguts per la reculada a contigus podran destinar-se a aparcament, zones verdes o semblants.

Tots els paraments de tancament lateral vistos des de l'exterior tindran tractament de façana quant a qualitats d'acabat (com a mínim lluit i pintat).

Fachada mínima: la fachada mínima a vial de una parcela será de 10 m, considerándose indivisibles las que den como resultado anchuras de fachada inferiores.

Parcela mínima: se establece una parcela mínima de 250 m² de superficie.

Usos:

Almacenes.

Uso permitido exclusivamente ligado a la actividad comercial.

Asistencial benéfico.

Uso prohibido.

Comercial.

Permitidos tipos A, B, C, D, E del uso comercial.

Deportivo.

Uso permitido.

Docente.

Uso prohibido, excepto escuelas relacionadas con enseñanzas en materias mercantiles y empresariales.

Espectáculo-recreativo.

Uso permitido.

Estación de servicio.

Uso permitido.

Garaje-aparcamiento.

Uso permitido.

Hotelero.

Uso permitido.

Industrial.

Uso prohibido.

Oficinas.

Uso permitido.

Religioso.

Uso permitido.

Salas de reunión.

Uso permitido.

Sanitario.

Se autoriza de este uso los tipo 1, 2 y 3 de la red extrahospitalaria:

1. Casas de socorro-centros de urgencia.

2. Consultorios/dispensarios.

3. Ambulatorios.

Servicios administrativos.

Uso permitido.

Sociocultural.

Uso permitido.

Vivienda.

Uso prohibido, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas y/o instalaciones, con las limitaciones siguientes:

Hasta 500 m²

Ninguna.

Entre 501 y 5.000 m²

Una.

Desde 5.001 m²

Una cada 5.000 m² o fracción.

Retranqueos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela.

El propietario de la parcela realizará el acondicionamiento de la zona de retranqueo en fachada, la cuál deberá estar pavimentada o ajardinada. Su cuidado y mantenimiento obligatorio correrá a cargo del titular de la parcela.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas, para lo cual será preciso otorgar mancomunidad de lindes entre propietarios colindantes elevando a público dicho contrato.

Para las parcelas con superficie inferior a 600 m² y sus posibles agrupaciones, no se guardarán retranqueos distintos de los de fachada debiendo obligatoriamente edificarse hasta los lindes interiores-laterales.

Las parcelas de más de 600 m² que colinden con parcelas de menos de 600 m² deberán edificar hasta dichos lindes o retranquearse un mínimo de 3 m de ellos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o similares.

Todos los paramentos de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Es prohibix expressament l'ús dels espais lliures visibles des de l'exterior com a depòsit de materials i/o desperdicis.

ZONA EDUCATIVO-CULTURAL DE DOMINI I ÚS PRIVAT ZE

Edificabilitat: 0,60 m²/m² sobre parcel·la neta.

Altura màxima: 12 metres.

Nombre màxim de plantes: tres.

Altura mínima: no s'estableix.

Façana mínima: la façana mínima a vial d'una parcel·la serà de 20 m, considerant-se indivisibles les que donen com resultat amplàries de façana inferiors.

Parcel·la mínima: s'estableix una parcel·la mínima de 1.000 m² de superfície.

Usos:

Magatzems.

Ús permés, exclusivament lligat a l'activitat docent.

Comercial.

Ús permés, exclusivament lligat a l'activitat docent.

Esportiu.

Ús permés.

Docent.

Ús permés.

Espectacles recreatiu.

Permés exclusivament lligat a l'activitat docent.

Estació de servei.

Ús prohibit.

Garatge aparcament.

Ús permés.

Hoteler.

Ús prohibit, excepte residència d'estudiants.

Industrial.

Ús prohibit.

Oficines.

Ús permés exclusivament lligat a l'activitat docent.

Religiós.

Ús permés exclusivament lligat a l'activitat docent.

Salas de reunió.

Ús permés.

Sanitari.

Ús prohibit.

Serveis administratius.

Ús permés exclusivament lligat a l'activitat docent.

Sociocultural.

Ús permés.

Vivenda.

Prohibit, excepte per al personal de vigilància i/o manteniment de les instal·lacions, amb les limitacions següents:

Es permet una vivenda cada 5.000 m² de parcel·la o fracció.

Així mateix es permet l'ús de residència d'estudiants.

Assistencial benèfic.

Ús permés.

Reculades.

Els espais lliures obtinguts per la reculada de la línia de façana es podran destinar a aparcament i accés a la parcel·la.

El propietari de la parcel·la realitzarà el condicionament de la zona de reculada en façana, la quin haurà d'estar pavimentada o enjardinada. El seu atenció i manteniment obligatori anirà a càrrec del titular de la parcel·la.

S'exigirà una reculada mínim de 5 m als fronterissos laterals i posteriors, excepte edificacions adossades, per a la qual cosa serà necessari atorgar mancomunitat de límits entre propietaris contigus elevand a públic el dit contracte.

Els espais lliures obtinguts per la reculada a contigus podran destinar-se a aparcament, zones verdes, pistes esportives descobertes o semblants.

Tots els paraments de tancament lateral vistos des de l'exterior tindran tractament de façana quant a qualitats d'acabat (com a mínim lluit i pintat).

Es prohibix expressament l'ús dels espais lliures visibles des de l'exterior com a depòsit de materials i/o desperdicis.

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

ZONA EDUCATIVO-CULTURAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO ZE

Edificabilidad: 0,60 m²/m² sobre parcela neta.

Altura máxima: 12 metros.

Número máximo de plantas: tres.

Altura mínima: no se establece.

Fachada mínima: la fachada mínima a vial de una parcela será de 20 m, considerándose indivisibles las que den como resultado anchuras de fachada inferiores.

Parcela mínima: se establece una parcela mínima de 1.000 m² de superficie.

Usos:

Almacenes.

Uso permitido, exclusivamente ligado a la actividad docente.

Comercial.

Uso permitido, exclusivamente ligado a la actividad docente.

Deportivo.

Uso permitido.

Docente.

Uso permitido.

Espectáculos recreativo.

Permitido exclusivamente ligado a la actividad docente.

Estación de servicio.

Uso prohibido.

Garaje-aparcamiento.

Uso permitido.

Hotelero.

Uso prohibido, excepto residencia de estudiantes.

Industrial.

Uso prohibido.

Oficinas.

Uso permitido exclusivamente ligado a la actividad docente.

Religioso.

Uso permitido exclusivamente ligado a la actividad docente.

Salas de reunión.

Uso permitido.

Sanitario.

Uso prohibido.

Servicios administrativos.

Uso permitido exclusivamente ligado a la actividad docente.

Sociocultural.

Uso permitido.

Vivienda.

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las instalaciones, con las limitaciones siguientes:

Se permite una vivienda cada 5.000 m² de parcela o fracción.

Asimismo se permite el uso de residencia de estudiantes.

Asistencial-Benéfico.

Uso permitido.

Retranqueos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela.

El propietario de la parcela realizará el acondicionamiento de la zona de retranqueo en fachada, la cuál deberá estar pavimentada o ajardinada. Su cuidado y mantenimiento obligatorio correrá a cargo del titular de la parcela.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 5 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas, para lo cual será preciso otorgar mancomunidad de lindes entre propietarios colindantes elevando a público dicho contrato.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes, pistas deportivas descubiertas o similares.

Todos los paramentos de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

ZONA ASSISTENCIAL DE DOMINI I ÚS PRIVAT ZA

Edificabilitat: 0,60 m²/m² sobre parcel·la neta.

Altura màxima: 12 metres.

Nombre màxim de plantes: tres.

Altura mínima: no s'estableix.

Façana mínima: la façana mínima a vial d'una parcel·la serà de 20 m, considerant-se indivisibles les que donen com resultat amplàries de façana inferiors.

Parcel·la mínima: s'estableix una parcel·la mínima de 1.000 m² de superfície.

Usos:

Magatzems.

Ús permés, lligat a l'activitat assistencial.

Assistencial benèfic.

Permés en totes les seues formes.

Comercial.

Ús prohibit.

Esportiu.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Docent.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Espectacles recreatiu

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Estacions de servei.

Ús prohibit.

Garatge aparcament.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Hoteler.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Industrial.

Ús prohibit.

Oficines.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Religiós.

Ús permés.

Sales de reunió.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial..

Sanitari.

Ús permés.

Serveis administratius.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Sociocultural.

Ús permés lligat a l'activitat assistencial.

Vivenda.

Ús prohibit, excepte per al personal de vigilància i/o manteniment de les empreses i/o instal·lacions, amb les limitacions següents:

Es permet una vivenda cada 5.000 m² de parcel·la o fracció.

Reculades.

Els espais lliures obtinguts per la reculada de la línia de façana es podran destinar a aparcament i accés a la parcel·la.

El propietari de la parcel·la realitzarà el condicionament de la zona de reculada en façana, la quin haurà d'estar pavimentada o enjardinada. El seu atenció i manteniment obligatori anirà a càrrec del titular de la parcel·la.

S'exigirà una reculada mínim de 3 m als fronterissos laterals i posteriors, excepte edificacions adossades, per a la qual cosa serà necessari atorgar mancomunitat de límits entre propietaris contigus elevand a públic el dit contracte.

Els espais lliures obtinguts per la reculada a contigus podran destinar-se a aparcament, zones verdes o semblants.

Tots els paraments de tancament lateral vistos des de l'exterior tindran tractament de façana quant a qualitats d'acabat (com a mínim lluit i pintat).

Es prohibeix expressament l'ús dels espais lliures visibles des de l'exterior com a depòsit de materials i/o desperdiciis.

ZONA DOTACIONAL APARCAMENT DE DOMINI I ÚS PÚBLIC ZDP.

Edificabilitat: 0 m²/m².

Usos permesos: Garatge aparcament.

Usos prohibits: tots els usos que no siguen el de garatge aparcament.

ZONA ASISTENCIAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO ZA

Edificabilidad: 0,60 m²/m² sobre parcela neta.

Altura máxima: 12 metros.

Número máximo de plantas: tres.

Altura mínima: no se establece.

Fachada mínima: la fachada mínima a vial de una parcela será de 20 m, considerándose indivisibles las que den como resultado anchuras de fachada inferiores.

Parcela mínima: se establece una parcela mínima de 1.000 m² de superficie.

Usos:

Almacenes.

Uso permitido, ligado a la actividad asistencial.

Asistencial-benéfico.

Permitido en todas sus formas.

Comercial.

Uso prohibido.

Deportivo.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Docente.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Espectáculos-recreativo.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Estaciones de servicio.

Uso prohibido.

Garaje-aparcamiento.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Hotelero.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Industrial.

Uso prohibido.

Oficinas.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Religioso.

Uso permitido.

Salas de reunión.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial..

Sanitario.

Uso permitido.

Servicios administrativos.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Sociocultural.

Uso permitido ligado a la actividad asistencial.

Vivienda.

Uso prohibido, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas y/o instalaciones, con las limitaciones siguientes:

Se permite una vivienda cada 5.000 m² de parcela o fracción.

Retranqueos.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela.

El propietario de la parcela realizará el acondicionamiento de la zona de retranqueo en fachada, la cuál deberá estar pavimentada o ajardinada. Su cuidado y mantenimiento obligatorio correrá a cargo del titular de la parcela.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas, para lo cual será preciso otorgar mancomunidad de lindes entre propietarios colindantes elevando a público dicho contrato.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o similares.

Todos los paramentos de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

ZONA DOTACIONAL APARCAMIENTO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO ZDP.

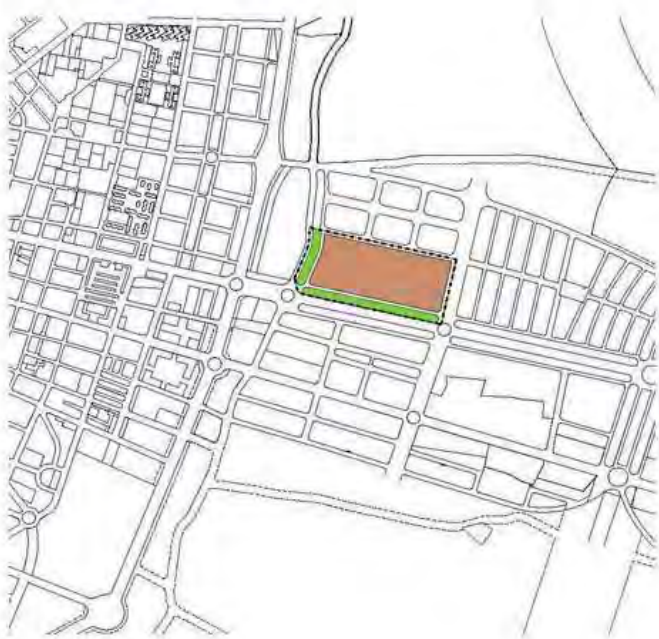
Edificabilidad: 0 m²/m².

Usos permitidos: Garaje-aparcamiento.

Usos prohibidos: todos los usos que no sean el de garaje-aparcamiento.

Article 75. Ordenança particular 07-UE-T

• Àmbit d'aplicació



CONDICIONS DE VOLUM

Alineacions i rasants:

Serán les especificades en els plànols corresponents.

Altura màxima:

L'altura màxima serà de 5 plantes 16 m.

Altura mínima:

No s'especifica altura mínima.

Xamfrans:

En totes les cruïlles de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió de les dites alineacions.

En carrers d'ample superior o igual a 15 m la dimensió esmentada en el paràgraf anterior serà de 10 m.

Distància entre edificacions:

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

Edificabilitat:

L'edificabilitat màxima sobre parcel·la neta serà de 1,0173 m²/m²s.

Façana mínima:

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

Fons màxim:

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

Fons mínim:

No s'estableix fons mínim.

Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

Parcel·la mínima:

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 240 m².

Reculades:

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, llevat que existisca acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

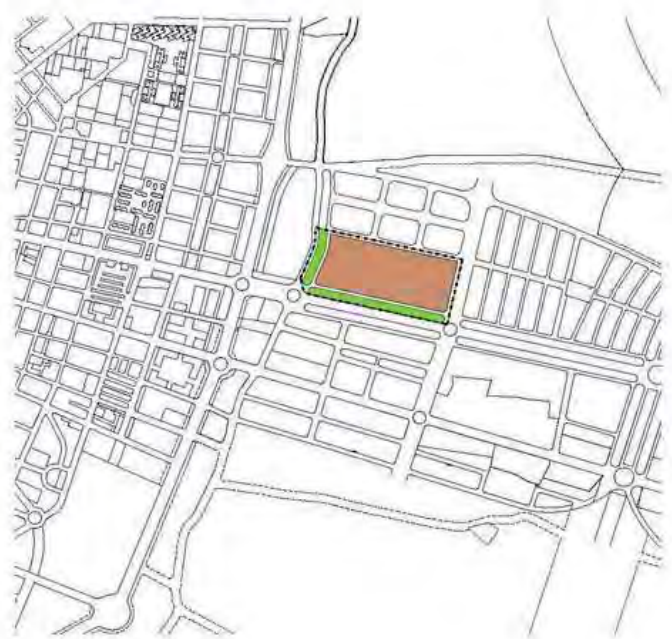
Així mateix s'exigix una reculada de 5 m de l'alineació de façana en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

Cossos sortints i volades:

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

Artículo 75. Ordenanza particular 07-UE-T

• Ámbito de aplicación



CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes:

Serán los especificados en los planos correspondientes.

Altura máxima:

La altura máxima será de 5 plantas 16 m.

Altura mínima:

No se especifica altura mínima.

Chaflanes:

En todos los cruces de calle de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

En calles de ancho superior o igual a 15 m la dimensión citada en el párrafo anterior será de 10 m.

Distancia entre edificaciones:

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,0173 m²/m²s.

Fachada mínima:

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

Fondo máximo:

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

Fondo mínimo:

No se establece fondo mínimo.

Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela neta será de 240 m².

Retranqueos:

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

Salientes y vuelos:

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

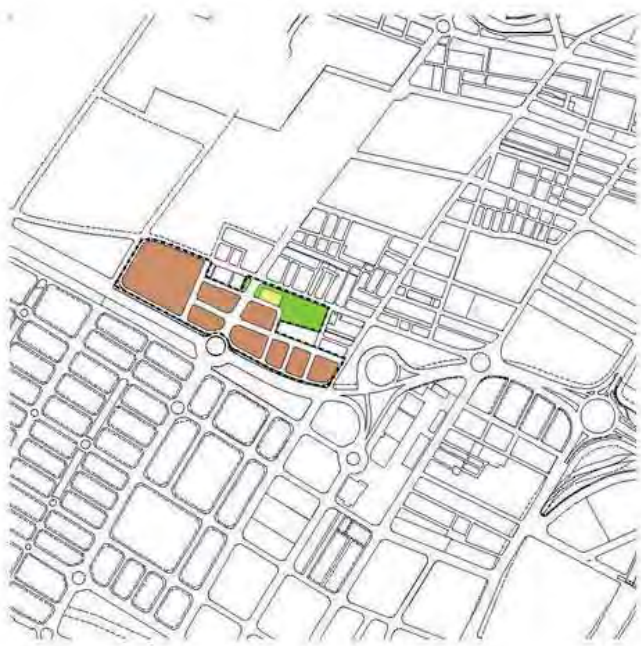
1. MAGATZEMS
Permés en els seus tipus A, B, C, D i E
2. ASSISTENCIAL BENÈFIC
Permés en els seus tipus A1 i A2.
3. COMERCIAL
Permés en tots els seus tipus.
4. ESPORTIU
Permés en tots els seus tipus.
5. DOCENT
Permés en tots els seus tipus.
6. ESPECTACLE RECREATIU
Permés en tots els seus tipus.
7. ESTACIONS DE SERVEI.
Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.
8. GARATGE APARCAMENT
Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.
9. HOTELER.
Permés en tots els seus tipus.
10. INDÚSTRIA
Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.
Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.
Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.
11. OCI I ESBARJO
Permesos els tipus A i B.
Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 400 m de zones residencials.
12. OFICINES
Permés en tots els seus tipus.
13. RELIGIÓS
Ús permés.
14. SANITARI.
Permés tipus B.
15. SERVEIS ADMINISTRATIUS
Permés en tots els seus tipus.
16. SOCIOCULTURAL
Permés.
17. TANATORI.
Permés.
18. VIVENDA
Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES
Permitido en sus tipos A, B, C, D y E
2. ASISTENCIAL BENÉFICO
Permitido en sus tipo A1 y A2.
3. COMERCIAL
Permitido en todos sus tipos.
4. DEPORTIVO
Permitido en todos sus tipos.
5. DOCENTE
Permitido en todos sus tipos.
6. ESPECTÁCULO RECREATIVO
Permitido en todos sus tipos.
7. ESTACIONES DE SERVICIO
Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.
8. GARAJE-APARCAMIENTO
Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al número de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.
9. HOTELERO
Permitido en todos sus tipos.
10. INDUSTRIA
Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.
Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.
Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.
11. OCIO Y RECREO
Permitidos los tipos A y B.
Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 400 m de zonas residenciales.
12. OFICINAS
Permitido en todos sus tipos.
13. RELIGIOSO
Uso permitido.
14. SANITARIO
Permitido tipo B.
15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Permitido en todos sus tipos.
16. SOCIO-CULTURAL
Permitido.
17. TANATORIO
Permitido.
18. VIVIENDA
Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria

Article 76. Ordenança particular 13-UE-T

• Àmbit d'aplicació



Denominat P.P. SANT LLORENÇ (Z8-13-UE-T)

Condicions de l'edificació de les zones d'ús terciari.

Condicions de l'edificació en la subzona TER-1.

Tipologia.

Edificació entre mitgeres amb ocupació total de la parcel·la.

Condicions de l'edificació.

• S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 1,225 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la. El resultat serà el total de metres quadrats construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'idèntica forma l'espai sota sostre, obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

a) L'altura màxima edificable serà de 10,50 m. S'exceptuen d'aquesta limitació els elements singulars que per les característiques específiques del procés de producció exigiren major altura.

b) El volum màxim edificable serà de 10,50 m³/m².

c) La línia límit de l'edificació en relació amb la carretera nacional N-231, se situa, en tot el Sector, a 25 metres de la ratlla blanca de la vorera d'emergència. En particular, en la zona de la glorieta existent en la dita carretera, la indicada distància s'obté traçant un cercle concèntric a la glorieta i distant 25 metres de l'expressada ratlla blanca.

El que disposa l'apartat anterior preval sobre el grafiat en els plànols mentre la carretera esmentada forme part de la xarxa de carreteres de l'Estat. Una vegada deixe de ser de titularitat estatal, l'edificació es podrà implantar en la part del Sector situada en el seu interior i a partir de la línia límit d'edificació assenyalada.

Condicions de la parcel·la.

Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'estableix en 200 metres quadrats.

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 12 metres.

c) La forma de la parcel·la serà tal que pugui inscriure's en ella un cercle de 12 metres de diàmetre, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior. S'exceptua del compliment d'aquesta condició a les parcel·les que donen a dos vials, en els cantons de les illes.

Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 100 % de la seua superfície.

b) L'edificació no se separarà dels seus límits, tant frontals com laterals, no obstant;

Artículo 76. Ordenanza particular 13-UE-T

• Ámbito de aplicación



Denominado P.P. SAN LORENZO (Z8-13-UE-T)

Condiciones de la edificación de las zonas de uso terciario.

Condiciones de la edificación en la subzona TER-1.

Tipología.

Edificación entre medianeras con ocupación total de la parcela.

Condiciones de la edificación.

• Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,225 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de m² construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

a) La altura máxima edificable será de 10,50 m. Se exceptúan de esta limitación los elementos singulares que por las características específicas del proceso de producción exigieran mayor altura.

b) El volumen máximo edificable será de 10,50 m³/m².

c) La línea límite de la edificación en relación con la carretera nacional N-231, se sitúa, en todo el Sector, a 25 metros de la raya blanca del arcén. En particular, en la zona de la glorieta existente en dicha carretera, la indicada distancia se obtendrá trazando un círculo concéntrico a la glorieta y distante 25 metros de la expresada raya blanca.

Lo dispuesto en el apartado anterior prevalece sobre lo grafiado en los planos mientras la carretera citada forme parte de la red de carreteras del Estado. Una vez deje de ser de titularidad estatal, la edificación se podrá implantar en la parte del Sector situada en el interior del mismo y a partir de la línea límite de edificación señalada.

Condiciones de la parcela.

Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 200 m².

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 12 metros de diámetro, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior. Se exceptúa del cumplimiento de esta condición a las parcelas recayentes a dos viales, en las esquinas de las manzanas.

Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 100 % de su superficie.

b) La edificación no se separará de sus lindes, tanto frontales como laterales, no obstante;

En el cas de projectes unitaris, que ocupen una illa completa, les reculades seran lliures, però mai menors de 5,00 m.

Usos.

1. L'ús característic d'aquesta subzona és el terciari.
2. La regulació d'usos en aquest àmbit és la següent:

1. MAGATZEMS

Permes en els seus tipus A,B,C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permes en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permes en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. OCIO I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permes el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permes en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI

Permes el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permes

17. TANATORI

Permes

18. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

Condicions de l'edificació en la subzona TER-2

Tipologia.

Edificació entre mitgeres o aïllada.

Condicions de volum i altura dels edificis.

a) s'estableix un coeficient d'edificabilitat de 1,225 m²/m², aplicable a la superfície neta de cada parcel·la, per a l'ús industrial. El resultat serà el total de metres quadrats o construïbles possibles, sobre rasant, en cada parcel·la, computant d'ídèntica forma l'espai sota sostre, obert o tancat i siga quin siga l'ús a què es destine.

b) L'altura màxima edificable serà de 10,50 m. S'exceptuen d'aquesta limitació els elements singulars que per les característiques específiques del procés de producció exigiren major altura.

c) El volum màxim edificable serà de 10,50 m³/m².

Condicions de la parcel·la.

Les parcel·les compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable s'estableix en 200 metres quadrats.

b) Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim 12 metres.

En el caso de proyectos unitarios, que ocupen una manzana completa, los retranqueos serán libres, pero nunca menores de 5,00 m.

Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el terciario.
2. La regulación de usos en este ámbito es la siguiente:

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

Condiciones de la edificación en la subzona TER-2

Tipología.

Edificación entre medianeras o aislada.

Condiciones de volumen y altura de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,225 m²/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela, para el uso industrial. El resultado será el total de m² o construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) La altura máxima edificable será de 10,50 m. Se exceptúan de esta limitación los elementos singulares que por las características específicas del proceso de producción exigieran mayor altura.

c) El volumen máximo edificable será de 10,50 m³/m².

Condiciones de la parcela.

Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable se establece en 200 m².

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 12 metros.

c) La forma de la parcel·la serà tal que puga inscriure's en ella un circule de 12 metres de diàmetre, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior. S'exceptua del compliment d'aquesta condició a les parcel·les que donen a dos vials, en els cantons de les illes.

Paràmetres d'emplaçament.

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en el 100 % de la seua superfície. Si l'edificació és aïllada se separarà 5 metres de qualsevol dels límits de la parcel·la.

– Usos.

1. L'ús característic d'aquesta subzona és el terciari.

2. La regulació d'usos en aquest àmbit és la següent:

1. **MAGATZEMS**

Permés en els seus tipus A,B,C,D i E

2. **ASSISTENCIAL BENÈFIC**

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. **COMERCIAL**

Permés en tots els seus tipus.

4. **ESPORTIU**

Permés en tots els seus tipus.

5. **DOCENT**

Permés en tots els seus tipus.

6. **ESPECTACLE RECREATIU**

Permés en tots els seus tipus.

7. **ESTACIONS DE SERVEI**

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. **GARATGE APARCAMENT**

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. **HOTELER**

Permés en tots els seus tipus.

10. **INDÚSTRIA**

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. **OCII ESBARJO**

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. **OFICINES**

Permés en tots els seus tipus.

13. **RELIGIÓS**

Ús permés.

14. **SANITARI**

Permés el tipus B.

15. **SERVEIS**

Permés en tots els seus tipus.

16. **SOCIOCULTURAL**

Permés

17. **TANATORI**

Permés

18. **VIVENDA**

Prohibit, excepte per al personal de vigilància a la instal·lació, així com pels seus propietaris amb un màxim de dos vivendes per establiment.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 12 metros de diámetro, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior. Se exceptúa del cumplimiento de esta condición a las parcelas recayentes a dos viales, en las esquinas de las manzanas.

Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela se establece en el 100 % de su superficie. Si la edificación es aislada se separará 5 metros de cualquiera de los lindes de la parcela.

– Usos.

1. El uso característico de esta subzona es el terciario.

2. La regulación de usos en este ámbito es la siguiente:

1. **ALMACENES**

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. **ASISTENCIAL BENÉFICO**

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. **COMERCIAL**

Permitido en todos sus tipos.

4. **DEPORTIVO**

Permitido en todos sus tipos.

5. **DOCENTE**

Permitido en todos sus tipos.

6. **ESPECTÁCULO RECREATIVO**

Permitido en todos sus tipos.

7. **ESTACIONES DE SERVICIO**

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. **GARAJE-APARCAMIENTO**

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. **HOTELERO**

Permitido en todos sus tipos.

10. **INDUSTRIA**

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. **OCIO Y RECREO**

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. **OFICINAS**

Permitido en todos sus tipos.

13. **RELIGIOSO**

Uso permitido.

14. **SANITARIO**

Permitido el tipo B.

15. **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Permitido en todos sus tipos.

16. **SOCIO-CULTURAL**

Permitido

17. **TANATORIO**

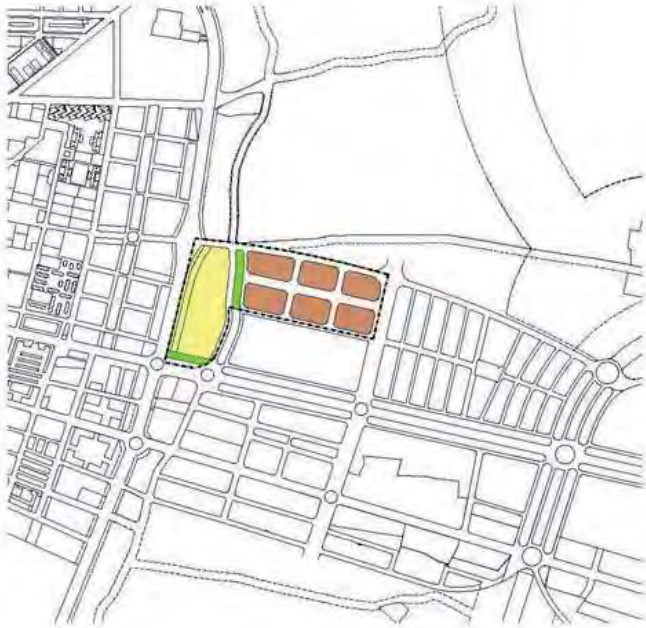
Permitido

18. **VIVIENDA**

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por establecimiento.

Article 77. Ordenança particular 14-UE-T

• Àmbit d'aplicació



Ús característic: terciari.

TIPOLOGIA: es distingeixen dins de l'ordenació proposada dos tipologies:

a) Edificació en illa tancada

b) Edificació oberta

EDIFICACIÓ EN illa TANCADA

Illes identificades amb la denominació EADS

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en els plànols corresponents.

Les trobades d'alineacions exteriors es resolen generalment per mitjà de la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per elles i els extrems de la qual estan situats a 10 metres del seu punt d'intersecció.

FONS MÀXIM

El fons màxim edificable en les plantes pis és de 14 metres.

En la planta baixa serà edificable la totalitat del fons de la parcel·la.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 500 m².

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 3 plantes 11 m.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 metres.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

APARCAMENTS:

– S'estableix l'obligatorietat de disposar les places d'aparcament que fixen les ordenances generals en funció dels usos que es proposen.

– Per a parcel·les que no aconseguen els 600 m² No hi ha obligació de reserva de places d'aparcament

EDIFICACIÓ OBERTA

Illes identificades amb la denominació EAIS

ALINEACIONS I RASANTS

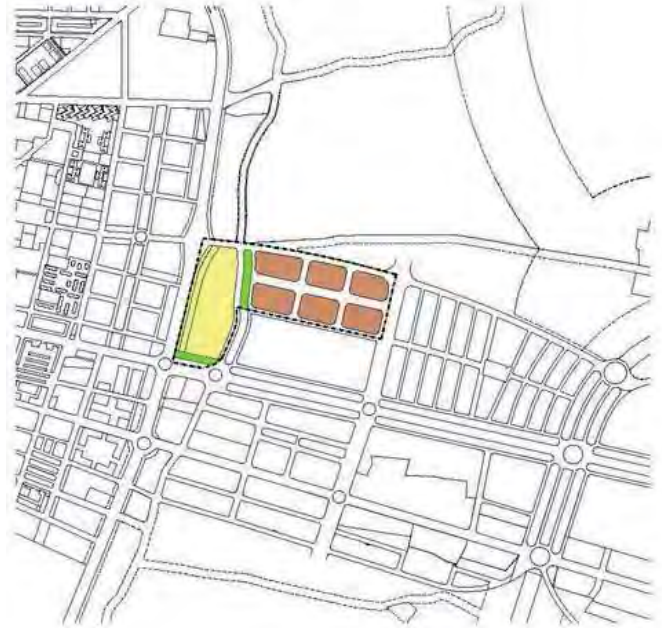
Serán les especificades en els plànols corresponents.

Les alineacions grafiades en el plànol són màximes.

Les trobades d'alineacions exteriors es resolen, generalment, amb la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format

Artículo 77. Ordenanza particular 14-UE-T

• Ámbito de aplicación



Uso característico: Terciario.

TIPOLOGÍA: Se distinguen dentro de la ordenación propuesta dos tipologías:

a) Edificación en manzana cerrada

b) Edificación abierta

EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Manzanas identificadas con la denominación EADS

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos correspondientes.

Los encuentros de alineaciones exteriores se resuelven generalmente mediante la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por ellas y cuyos extremos están situados a 10 metros del punto de intersección de las mismas.

FONDO MÀXIMO

El fondo máximo edificable en las plantas piso es de 14 metros.

En la planta baja será edificable la totalidad del fondo de la parcela.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 500 m².

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima será de 3 plantas 11 m.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 metres.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

APARCAMIENTOS:

– Se establece la obligatoriedad de disponer las plazas de aparcamiento que fijan las ordenanzas generales en función de los usos que se propongan.

– Para parcelas que no alcancen los 600 m². No existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento

EDIFICACIÓN ABIERTA

Manzanas identificadas con la denominación EAIS

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos correspondientes.

Las alineaciones grafiadas en el plano son máximas.

Los encuentros de alineaciones exteriores se resuelven, generalmente, con la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del

per elles i els extrems de la qual estan situats a 10 metres del seu punt d'intersecció.

En altres casos les trobades d'alineacions es resolten per mitjà d'arc de radi de 10 metres.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable sobre parcel·la neta serà de 1.946 m²/m².

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 800 m².

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 20 m.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

RECUADES

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, excepte que existira acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades. Així mateix, s'exigix una reculada de 5 m, de l'alineació de façana en carrers d'amplària inferior a 20 m.

TANCA

Serà obligatori el tancament de la totalitat de la parcel·la.

La tanca es realitzarà fonamentalment de reixes o tanques amb visibilitat, la part massissa d'aquesta mai superarà el metre d'altura i el conjunt no superarà els 2,50 metres d'altura.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

APARCAMENTS:

– S'estableix l'obligatorietat de disposar les places d'aparcament que fixen les ordenances generals en funció dels usos que es proposen.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A,B,C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. OCI I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

ángulo formado por ellas y cuyos extremos están situados a 10 metros del punto de intersección de las mismas.

En otros casos los encuentros de alineaciones se resuelven mediante arco de radio de 10 metros.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela neta será de 1.946 m²/m².

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 800 m².

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 20 m.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 5 plantas 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas. Asimismo, se exige un retranqueo de 5 m, de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 m.

VALLADO

Será obligatorio el cerramiento de la totalidad de la parcela.

El vallado se realizará fundamentalmente de rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superarà el metro de altura y el conjunto no superarà los 2,50 metros de altura.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

APARCAMIENTOS:

– Se establece la obligatoriedad de disponer las plazas de aparcamiento que fijan las ordenanzas generales en función de los usos que se propongan.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÈFIC

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI

Permés el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI

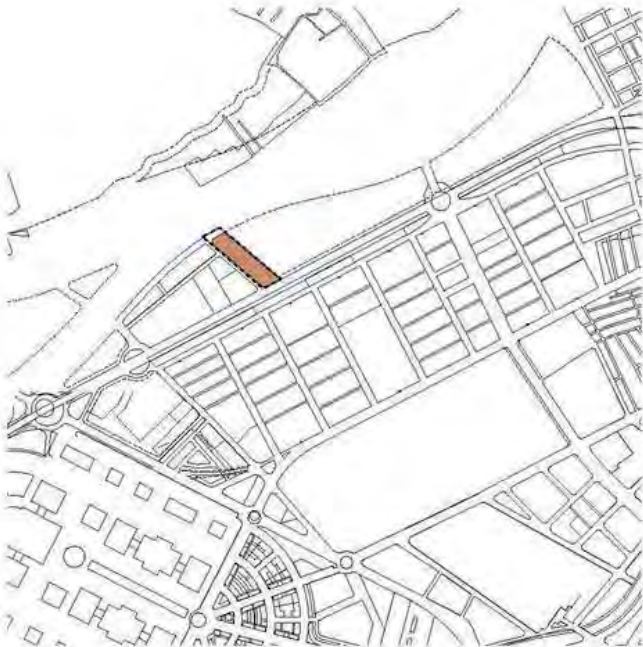
Permés

18. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

Article 78. Ordenança particular 15-UE-T

• Àmbit d'aplicació



ORDENANCES REGULADORES

Les ordenances reguladores d'aplicació seran les ZT corresponents a zones d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari, el contingut de les quals és el següent:

DEFINICIÓ

Correspon a zona d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari.

Ús característic: terciari.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Seràn les especificades en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

En totes les cruïlles de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 5 m del punt d'unió de les dites alineacions.

En carrers d'ample superior o igual a 15 m la dimensió esmentada en el paràgraf anterior serà de 10 m.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

Artículo 78. Ordenanza particular 15-UE-T

• Àmbit de aplicació



ORDENANZAS REGULADORAS

Las ordenanzas reguladoras de aplicación serán las ZT correspondientes a zonas de uso exclusivo de actividades del sector terciario, cuyo contenido es el siguiente:

DEFINICIÓ

Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario.

Uso característico: Terciario.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 5 plantas 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calle de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 5 m del punto de unión de dichas alineaciones.

En calles de ancho superior o igual a 15 m la dimensión citada en el párrafo anterior será de 10 m.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable sobre parcel·la neta serà d'1 m²t/m²s equivalent a 6,4 m³/m², llevat que existisca constància documental d'una edificabilitat neta diferent derivada del planejament i/o reparcel·lació executat al seu dia. Als efectes d'aquesta ordenança es complirà exclusivament el paràmetre de volum, ja que la diversitat de tipologies possibles així ho aconsella.

En aquest sentit, en cas de discrepància entre la fitxa de gestió i aquesta ordenança, prima l'establert ací.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculades.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la bruta serà de 500 m², i de parcel·la neta 240 m².

RECLADES

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, llevat que existisca acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

Així mateix s'exigirà una reculada de 5 m de l'alineació de façana en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A,B,C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. OCI I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela neta será de 1 m²t/m²s equivalente a 6,4 m³/m², salvo que exista constancia documental de una edificabilidad neta diferente derivada del planeamiento y/o reparcelación ejecutado en su día. A los efectos de esta ordenanza se cumplirá exclusivamente el parámetro de volumen, ya que la diversidad de tipologías posibles así lo aconseja.

En este sentido, en caso de discrepancia entre la ficha de gestión y esta ordenanza, prima lo aquí establecido.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

FONDO MÀXIM

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela bruta será de 500 m², y de parcela neta 240 m².

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÈFIC

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDÚSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Ús permés.
14. SANITARI
Permés el tipus B.
15. SERVEIS ADMINISTRATIUS
Permés en tots els seus tipus.
16. SOCIOCULTURAL
Permés
17. TANATORI
Permés
18. VIVENDA
Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigi-
lància de la indústria.
El volum màxim edificable sobre parcel·la neta en la 15-UE-T serà
de 7,14 m³/m².

Uso permitido.
14. SANITARIO
Permitido el tipo B.
15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Permitido en todos sus tipos.
16. SOCIO-CULTURAL
Permitido
17. TANATORIO
Permitido
18. VIVIENDA
Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la
vigilancia de la industria.
El volumen máximo edificable sobre parcela neta en la 15-UE-T
será de 7,14 m³/m².

CAPÍTOL II

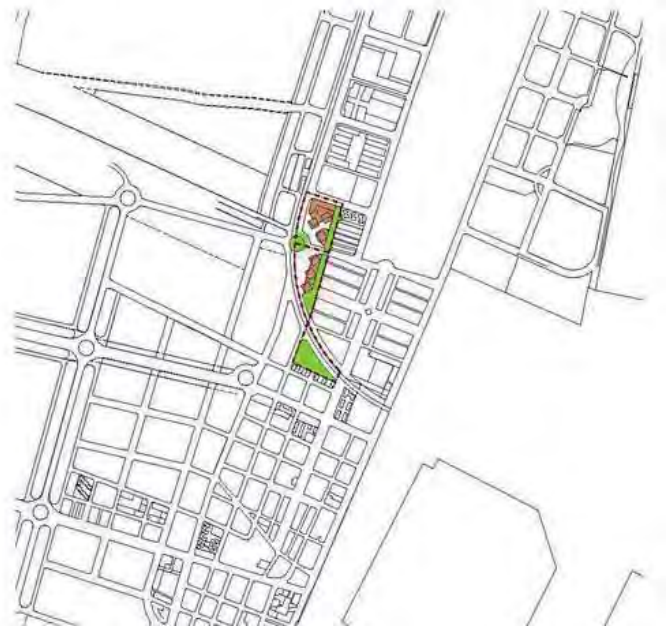
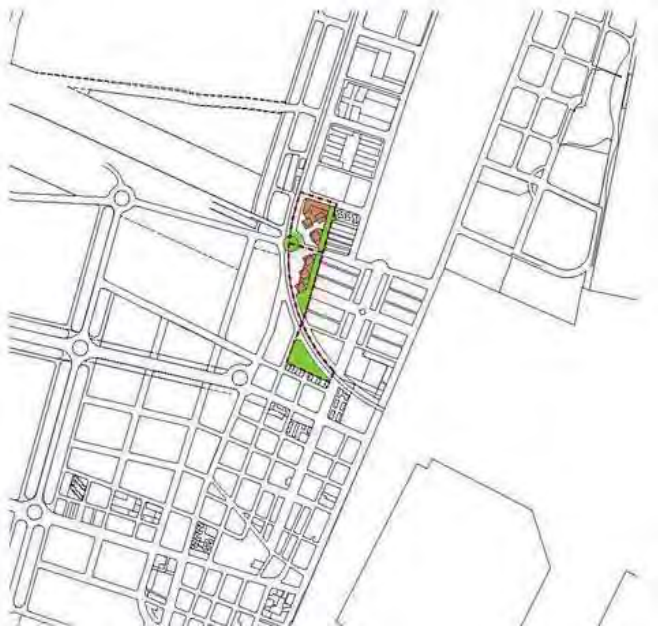
Ordenances particulars relatives a àmbits de sòl en procés d'urbanització

CAPÍTULO II

Ordenanzas particulares relativas a ámbitos de suelo en proceso de urbanización

Article 79. Ordenança particular 15-UE-R i 81-UE-R
• Àmbit d'aplicació

Artículo 79. Ordenanza particular 15-UE-R y 81-UE-R
• Ámbito de aplicación



L'ordenança que es regula a continuació serà aplicable en l'àmbit
de les denominades unitats d'execució 15-UE-R i 81-UE-R. S'identifica
amb les sigles SR grafiades en les zones edificables d'este àmbit

La ordenanza que se regula a continuación será de aplicación en el
ámbito de las denominadas unidades de ejecución 15-UE-R y 81-UE-R.
Se identifica con las siglas SR grafiadas en las zonas edificables de
este ámbito

ORDENANÇA SR

ORDENANZA SR

Tipologia
Tipologia de bloc obert.
Edificació en altura, en forma de bloc o torre que s'eleva sobre una
plataforma amb una altura màxima de planta baixa.
Alineacions
Les alineacions oficials són les que apareixen grafiades en el cor-
respondent pla d'ordenació.
Serà obligatòria la formació de porxos en planta baixa en els trams
assenyalats en el pla amb línia de traç.
Xamfrans. Només resulta permesa la formació de xamfrans, en
aquells casos en què així estiga assenyalat en el pla d'alineacions.
Altura de l'edificació i nombre de plantes
El nombre de plantes de l'edificació queda establert en el pla d'orde-
nació de volums i es regula de la manera següent

Tipología
Tipología de bloque abierto.
Edificación en altura, en forma de bloque o torre que se eleva sobre
una plataforma con una altura máxima de planta baja.
Alineaciones
Las alineaciones oficiales son las que aparecen grafiadas en el
correspondiente plano de ordenación.
Será obligatoria la formación de soportales en planta baja en los
tramos señalados en el plano con línea de trazo.
Chaflanes. Solo resulta permitida la formación de chaflanes, en
aquellos casos en que así esté señalado en el plano de alineaciones.
Altura de la edificación y número de plantas
El número de plantas de la edificación queda establecido en el plano
de ordenación de volúmenes y se regula del siguiente modo

	<i>Nombre de plantes</i>	<i>Altura de cornisa</i>
Edificació en altura	VII	23,00 m.
Edif. De la plataforma	I	5,40 m.

L'altura definida per a l'edificació és obligatòria, és a dir, l'altura mínima coincidix amb la màxima.

Soterranis. Es permeten en qualsevol cas davall la projecció de les zones edificables.

Semisoterranis. Es permeten integrats en l'edificació de la planta baixa excepte en les zones amb formació obligatòria de porxos.

Entreplantas. Es permeten integrades en l'edificació de planta baixa.

Edificabilitat

Vindrà donada per l'aplicació dels fons edificables i de l'altura màxima establida en el plànol de volumetria de illes.

Densitat o nombre de vivendes

El nombre màxim de vivendes serà:

a) 1 vivenda cada 110 m² de sostre residencial en l'àmbit de la 81-UE-R

b) 1 vivenda cada 90 m² de sostre residencial en l'àmbit de la 15-UE-R.

Condicions de la parcel·la

1. En els casos d'edificació en bloc, la parcel·la complirà les següents condicions

Superfície mínima 120 m².

façana mínima del bloc 8 m.

2. En els casos d'edificació en torre, estes constituiran parcel·la indivisible.

La parcel·la inclourà almenys una torre i la part de planta baixa corresponent.

Entrants, Cossos sortints i volades

a) En l'edificació de la plataforma o planta baixa no es permeten entrants ni vols.

Les línies de façana assenyalades en el pla d'ordenació són obligatòries.

b) En l'edificació en bloc o torre es permeten vols amb un ixent màxim de 1,00 m en una superfície màxima del 10 % de la façana (excloent per a aquest còmput la planta baixa).

Les línies de façana assenyalades en el pla d'ordenació són obligatòries, permetent-se entrants o reculades que no desvirtuen la configuració dels volums ordenats.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació

1. MAGATZEMS

Permesos els tipus A i B

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C1 i E3.

4. ESPORTIU

Permeses les categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permesos els tipus A, B, E i F.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permeses les categories 1a i 2a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

8. GARATGE APARCAMENT

Permeses les categories 1a, 2a i 3a.

9. HOTELER

Permeses totes les categories.

10. INDUSTRIAL

Permés el tipus A

11. OCI I ESBARJO

Permesos els tipus A, B1 i C1.

12. OFICINES

Permés en tots els tipus.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI

Permés el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos els tipus A, B1 i B3.

	<i>Núm. de plantas</i>	<i>Altura de cornisa</i>
Edificació en altura	VII	23,00 m.
Edif. de la plataforma	I	5,40 m.

La altura definida para la edificación es obligatoria, es decir, la altura mínima coincide con la máxima.

Sótanos. Se permiten en cualquier caso bajo la proyección de las zonas edificables.

Semisótanos. Se permiten integrados en la edificación de la planta baja excepto en las zonas con formación obligatoria de soportales.

Entreplantas. Se permiten integradas en la edificación de planta baja.

Edificabilidad

Vendrá dada por la aplicación de los fondos edificables y de la altura máxima establecida en el plano de volumetría de manzanas.

Densidad o número de viviendas

El número máximo de viviendas será:

a) 1 vivienda cada 110 m² de techo residencial en el ámbito de la 81-UE-R

b) 1 vivienda cada 90 m² de techo residencial en el ámbito de la 15-UE-R.

Condiciones de la parcela

1. En los casos de edificación en bloque, la parcela cumplirá las siguientes condiciones

Superficie mínima 120 m².

Fachada mínima del bloque 8 m.

2. En los casos de edificación en torre, estas constituirán parcela indivisible.

La parcela incluirá al menos una torre y la parte de planta baja correspondiente.

Entrantes, salientes y vuelos

a) En la edificación de la plataforma o planta baja no se permiten entrantes ni vuelos.

Las líneas de fachada señaladas en el plano de ordenación son obligatorias.

b) En la edificación en bloque o torre se permiten vuelos con un saliente máximo de 1,00 m en una superficie máxima del 10 % de la fachada (excluyendo para este cómputo la planta baja).

Las líneas de fachada señaladas en el plano de ordenación son obligatorias, permitiéndose entrantes o retranqueos que no desvirtúen la configuración de los volúmenes ordenados.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

1. ALMACENES

Permitidos los tipos A y B

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C1 y E3.

4. DEPORTIVO

Permitidas las categorías 1.^a y 2.^a.

5. DOCENTE

Permitidos los tipos A, B, E y F.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitidas las categorías 1.^a y 2.^a.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitidas las categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

9. HOTELERO

Permitidas todas las categorías.

10. INDUSTRIAL

Permitido el tipo A

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A, B1 y C1.

12. OFICINAS

Permitido en todos los tipos.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos los tipos A, B1 y B3.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues formes.

17. TANATORI

Permés.

18. VIVENDA

Permeses totes les categories.

Disposició de la mitgera en el subsòl de la zona verda ZV-QL/069.

En la porció de zona verda ZV-QL/069 davall la qual discorre part del túnel d'accés al Port, la mitgera entre el domini públic municipal i la propietat estatal se situa en la part superior de la tela asfàltica o semblant que s'instal·le sobre la llosa de construcció de l'esmentat túnel.

La solució constructiva que s'execute haurà de possibilitar l'adequat ús de zona verda.

El titular del túnel estarà obligat a executar i costejar els treballs de manteniment i/o reparació fins a la línia mitgera definida.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido en todas sus formas.

17. TANATORIO

Permitido.

18. VIVIENDA

Permitidas todas las categorías.

Disposición de la medianera en el subsuelo de la zona verde ZV-QL/069.

En la porción de zona verde ZV-QL/069 bajo la cual discorre parte del túnel de acceso al Puerto, la medianera entre el dominio público municipal y la propiedad estatal se sitúa en la parte superior de la tela asfáltica o similar que se instale sobre la losa de construcción del citado túnel.

La solución constructiva que se ejecute deberá posibilitar el adecuado uso de zona verde.

El titular del túnel estará obligado a ejecutar y costear los trabajos de mantenimiento y/o reparación hasta la línea medianera definida.



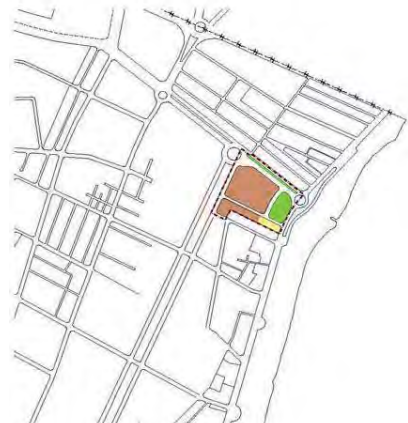
Article 80. Ordenanza particular 17-UE-R

- Àmbit territorial



Artículo 80. Ordenanza particular 17-UE-R

- Ámbito territorial



DEFINICIÓ

VIVENDA UNIFAMILIAR

Correspon a zones de baixa densitat, vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM.

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en el plànol corresponent.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima de l'edificació serà de 2 plantes (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

En totes les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3 m del punt d'unió de les dites alineacions, llevat que en el pla d'alineacions s'indique específicament un altre disseny.

DENSITAT

La densitat màxima admissible serà d'una vivenda cada 150 m² de parcel·la neta.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIÓ

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a l'altura.

Quan es tracte d'elements volumètrics del mateix edifici que formen una sola unitat arquitectònica, la distància entre paraments paral·lels mesurada en la perpendicular a aquests quedarà a juí de l'arquitecte autor del projecte.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat sobre parcel·la neta serà de 0,50 m²/m²s.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la serà de 12 m. En vivendes en filera la dita dimensió podrà reduir-se fins a 5 m. No s'estableix façana mínima per a l'edificació.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions al fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades.

FONS MÍNIM

No s'especifica fons mínim.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la per cada vivenda serà 150 m².

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Màxima del 40 % de la parcel·la.

PATIS

Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

RECUADES

S'exigirà una reculada mínim de 3 metres a les límits, i front, de l'edificació llevat que existisca acord entre els propietaris contigus reflectit en document notarial, per a la construcció d'edificacions adossades, i en aquest cas podran eliminar-se les reculades a límits laterals. Les reculades a límits frontals en carrers de primer orde (majors de 18 m) seran de 5 m.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Pel que fa a vols i ixents en la línia de façana caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. En la resta de les façanes o en la totalitat d'aquestes quan l'edifici s'haguera reculat respecte a l'alineació exterior de façana en forma que cap ixent o volat sobrepassi la dita alineació, els vols seran lliures igual que els ixents i quedaran a juí de l'arquitecte autor del projecte.

TANCA

La tanca, si existeix, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai superarà el metre d'altura, i el conjunt no superarà els 2,5 metres d'altura.

RESERVA D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça per vivenda en l'interior de la parcel·la.

En parcel·les superiors a 600 m² es reservaran dos places per vivenda.

NOTA: en cada illa serà preceptiva la realització d'una parcel·lació, si no està ja realitzada, amb caràcter previ a la concessió de la llicència.

DEFINICIÓ

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a zonas de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Uso característico: Residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3 m del punto de unión de dichas alineaciones, salvo que en el plano de alineaciones se indique específicamente otro diseño.

DENSIDAD

La densidad máxima admisible será de una vivienda cada 150 m² de parcela neta.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIÓN

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura.

Cuando se trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad sobre parcela neta será de 0,50 m²/m²s.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela será de 12 m. En viviendas en hilera dicha dimensión podrá reducirse hasta 5 m. No se establece fachada mínima para la edificación.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones al fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se especifica fondo mínimo.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela por cada vivienda será 150 m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

Máxima del 40 % de la parcela.

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos, y frente, de la edificación salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. Los retranqueos a linderos frontal en calles de primer orden (mayores de 18 m) serán de 5 m.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las normas generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o volado sobrepassi dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 metros de altura.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

En parcelas superiores a 600 m² se reservarán dos plazas por vivienda.

NOTA: en cada manzana será preceptiva la realización de una parcelación, si no está ya realizada, con carácter previo a la concesión de la licencia.

RESTRICCIONS A L'EDIFICACIÓ

En les zones A i B de les assenyalades en el pla «Zones d'Inundabilitat» s'hauran de complir les condicions següents:

A) Les edificacions d'una planta que es realitzen hauran de comptar amb coberta o terrat accessible des del seu interior per mitjà d'escala.

B) La disposició de les edificacions es realitzarà de manera que s'orienten en el sentit del flux desbordat. S'evitarà la seua disposició transversal per a no causar efecte barrera que produïsquen sobrelevació del calat aconseguit per les aigües en l'entorn.

C) El forjat corresponent a la planta baixa de les futures construccions se situarà per damunt de la rasant del carrer circumdant.

D) Es prohibeixen els usos residencials, industrials i comercials, excepte la part destinada a emmagatzematge, a cota inferior a la rasant del terreny o del carrer.

En la zona A de les assenyalades en el pla «Zones d'Inundabilitat» s'hauran de complir les condicions següents:

A) No es permetran les plantes de soterrani o semisoterrani.

B) Les connexions a la xarxa de clavegueram no permetran el flux de l'aigua en sentit contrari, per mitjà de vàlvula automàtica o d'accionament manual.

C) En edificacions d'ús residencial, comercial i de servicis, es realitzaran les adequacions següents:

a. La cota de forjat de la vivenda o del local se situarà a huitanta centímetres (80 cm) per damunt de la rasant del carrer.

b. Portes, finestres i tancaments de façana seran estancs fins una altura d'un metre i mig (1,5 m) per damunt de la rasant del carrer.

c. Els elements més sensibles de la vivenda o del local, com ara la caixa general de protecció, se situaran a setanta centímetres (70 cm) per damunt de la cota de forjat de planta baixa.

D) A fi d'evitar l'efecte d'embassament i el consegüent perill de ruptura brusca, les tanques i murs de tancament de les parcel·les seran permeables al flux de l'aigua a partir de quaranta centímetres (40 cm) d'altura i en tot el seu perímetre.

E) Les fonamentacions, estructures i tancaments d'edificis hauran de calcular-se per a suportar la pressió i/o subpressió produïda per una altura d'aigua d'un metre i mig (1,5 m). Els dipòsits i elements semblants es dissenyaran i ancoraran al terreny de manera que s'evite la possibilitat de flotació.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a serà preceptiu que el carrer per la qual tinguen accés compte amb una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a els carrers per les quals tinguen accés tindran una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permesos en via d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGES APARCAMENTS

Permesos en categories 1a i 2a i 6a.

El nombre d'aparcaments per als diferents usos serà el determinat en les condicions generals.

9. HOTELER

Permes en totes les seues categories.

10. INDUSTRIAL

Prohibit

11. OCI I ESBARJO

Permes en categoria A

12. OFICINES

RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

En las zonas A y B de las señaladas en el plano «Zonas de Inundabilidad» se deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

B) La disposición de las edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efecto barrera que produzcan sobrelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

C) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

D) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

En la zona A de las señaladas en el plano «Zonas de Inundabilidad» se deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) No se permitirán las plantas de sótano o semisótano.

B) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o de accionamiento manual.

C) En edificaciones de uso residencial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

a. La cota de forjado de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.

b. Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

c. Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota de forjado de planta baja.

D) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

E) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

En las categorías 3.^a y 4.^a será preceptivo que la calle por la que tengan acceso cuente con una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

En las categorías 3.^a y 4.^a las calles por las que tengan acceso tendrán una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidos en vías de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJES-APARCAMIENTOS

Permitidos en categorías 1.^a y 2.^a y 6.^a.

El número de aparcamientos para los diferentes usos será el determinado en las condiciones generales.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido en categoría A

12. OFICINAS

Permés en la seua categoria 1a.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues formes.

14. SANITARI

Permesos els tipus B1, B2 i B4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus B1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

Ús prohibit.

18. VIVENDA

Permés en el seu tipus 1. Vivendes unifamiliars aïllades i agrupades.

Z-9/17

DEFINICIÓ

Correspon a zones de vivenda en bloc amb ordenança de volum.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS

Dins del perímetre assenyalat en el plànol d'alineacions, l'ordenació serà lliure, complint les condicions següents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 4 plantes (13 m)

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

En totes les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3,00 m del punt d'unió de les dites alineacions.

DENSITAT

La densitat màxima serà de 200 vivendes.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICIS

La distància entre dos edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a l'altura del més alt. Si la longitud de la projecció perpendicular d'un sobre un altre fóra igual o inferior a 12 m aquesta distància podrà reduir-se a H/2, sent H l'altura del bloc més alt. Quan es tracte de blocs en què la mateixa vivenda tinga llums en façanes oposades, en una d'elles la distància al bloc enfrontat podrà reduir-se a H/2.

EDIFICABILITAT

Serà de 0.893 m²t/m²s, amb un màxim de 20.052,93 m²t construïts.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50 %, llevat que en el pla es dissenyara una determinada ocupació i en aquest cas s'entendria el dit disseny com obligatori.

SEPARACIÓ A LÍMITS

La separació de les edificacions als límits de la superilla serà com a mínim igual a 6 m.

RESTRICCIONS A L'EDIFICACIÓ

En les zones A i B de les assenyalades en el pla «Zones d'Inundabilitat» s'hauran de complir les condicions següents:

A) Les edificacions d'una planta que es realitzen hauran de comptar amb coberta o terrat accessible des del seu interior per mitjà d'escala.

B) La disposició de les edificacions es realitzarà de manera que s'orienten en el sentit del flux desbordat. S'evitarà la seua disposició transversal per a no causar efecte barrera que produïsquen sobrelevació del calat aconseguir per les aigües en l'entorn.

C) El forjat corresponent a la planta baixa de les futures construccions se situarà per damunt de la rasant del carrer circumdant.

D) Es prohibeixen els usos residencials, industrials i comercials, excepte la part destinada a emmagatzematge, a cota inferior a la rasant del terreny o del carrer.

En la zona A de les assenyalades en el pla «Zones d'Inundabilitat» s'hauran de complir les condicions següents:

Permitido en su categoría 1.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARIO

Permitidos los tipos B1, B2 y B4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos B1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Uso prohibido.

18. VIVIENDA

Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

Z-9/17

DEFINICIÓ

Corresponde a zonas de vivienda en bloque con ordenanza de volumen.

Uso característico: Residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Dentro del perímetro señalado en el plano de alineaciones, la ordenación será libre, cumpliendo las condiciones siguientes.

ALTURA MÀXIMA

La altura màxima serà de 4 plantas (13 m)

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chafalán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

DENSIDAD

La densidad màxima serà de 200 viviendas.

DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS

La distancia entre dos edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura del más alto. Si la longitud de la proyección perpendicular de uno sobre otro fuere igual o inferior a 12 m esta distancia podrá reducirse a H/2, siendo H la altura del bloque más alto. Cuando se trate de bloques en los que la misma vivienda tenga luces en fachadas opuestas, en una de ellas la distancia al bloque enfrenteado podrá reducirse a H/2.

EDIFICABILIDAD

Será de 0.893 m²t/m²s, con un máximo de 20.052,93 m²t construidos.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación màxima de parcela serà del 50 %, salvo que en el plan se diseñara una determinada ocupación en cuyo caso se entendería dicho diseño como obligatorio.

SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación de las edificaciones a los límites de la supermanzana será como mínimo igual a 6 m.

RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

En las zonas A y B de las señaladas en el plano «Zonas de Inundabilidad» se deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

B) La disposición de las edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efecto barrera que produzcan sobrelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

C) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

D) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

En la zona A de las señaladas en el plano «Zonas de Inundabilidad» se deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Es permetran les plantes de soterrani o semisoterrani, sempre que es complisquen les condicions següents:

- a. L'accés siga estanc.
- b. El sistema de drenatge no estiga connectat a la xarxa de clavegueram i dispose d'un sistema de bombament independent alimentat per mitjà de grup electrogen.
- c. L'ús d'eixos soterranis siga exclusivament d'aparcament de vehicles.
- d. La rampa d'accés estiga sobreelevada deu centímetres (10 cm) sobre la rasant de la vorera.

B) Les connexions a la xarxa de clavegueram no permetran el flux de l'aigua en sentit contrari, per mitjà de vàlvula automàtica o d'accionament manual.

C) En edificacions d'ús residencial, comercial i de servicis, es realitzaran les adequacions següents:

- a. La cota de forjat de la vivenda o del local se situarà a huitanta centímetres (80 cm) per damunt de la rasant del carrer.
- b. Portes, finestres i tancaments de façana seran estancs fins una altura d'un metre i mig (1,5 m) per damunt de la rasant del carrer.
- c. Els elements més sensibles de la vivenda o del local, com ara la caixa general de protecció, se situaran a setanta centímetres (70 cm) per damunt de la cota de forjat de planta baixa.

D) A fi d'evitar l'efecte d'embassament i el consegüent perill de ruptura brusca, les tanques i murs de tancament de les parcel·les seran permeables al flux de l'aigua a partir de quaranta centímetres (40 cm) d'altura i en tot el seu perímetre.

E) Les fonamentacions, estructures i tancaments d'edificis hauran de calcular-se per a suportar la pressió i/o subpressió produïda per una altura d'aigua d'un metre i mig (1,5 m). Els dipòsits i elements semblants es dissenyaran i ancoraran al terreny de manera que s'evite la possibilitat de flotació.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS
Permesos els tipus A i B.
2. ASSISTENCIAL BENÈFIC
Permesos els tipus A1 i A2.
3. COMERCIAL
Permesos els tipus A i B.
4. ESPORTIU
Permés les categories 1a i 2a
5. DOCENT
Permesos tots els tipus.
6. ESPECTACLE RECREATIU
Permés les categories 1a i 2a.
7. ESTACIONS DE SERVEI
Permés en via d'ample mínim 21 m.
8. GARATGE APARCAMENT
Permeses les categories 1a, 2a i 3a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen de les condicions generals d'ús.
9. HOTELER
Permés
10. INDUSTRIAL
Permesos els tipus A
11. OCI I ESBARJO
Permés en categoria a
12. OFICINES
Permés les categories 1a i 2a.
13. RELIGIÓS
Permés en totes les seues formes.
14. SANITARI
Permés en el tipus B, A3 i A4.
15. SERVEIS ADMINISTRATIUS
Permesos els tipus B1 i B3.
16. SOCIOCULTURAL
Permés en totes les seues formes.
17. TANATORI
Ús prohibit
18. VIVENDA
Permés en tots els seus tipus.

A) Se permitirán las plantas de sótano o semisótano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. El acceso sea estanco.
- b. El sistema de drenaje no esté conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.
- c. El uso de esos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d. La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

B) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o de accionamiento manual.

C) En edificaciones de uso residencial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- a. La cota de forjado de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.
- b. Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- c. Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota de forjado de planta baja.

D) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

E) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES
Permitidos los tipos A y B.
2. ASISTENCIAL-BENÉFICO
Permitidos los tipos A1 y A2.
3. COMERCIAL
Permitidos los tipos A y B.
4. DEPORTIVO
Permitido las categorías 1.ª y 2.ª
5. DOCENTE
Permitidos todos los tipos.
6. ESPECTÁCULO RECREATIVO
Permitido las categorías 1.ª y 2.ª.
7. ESTACIONES DE SERVICIO
Permitido en vías de ancho mínimo 21 m.
8. GARAJE-APARCAMIENTO
Permitidas las categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.
9. HOTELERO
Permitido
10. INDUSTRIAL
Permitidos los tipos A
11. OCIO Y RECREO
Permitido en categoría A
12. OFICINAS
Permitido las categorías 1.ª y 2.ª.
13. RELIGIOSO
Permitido en todas sus formas.
14. SANITARIO
Permitido en el tipo B, A3 y A4.
15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Permitidos los tipos B1 y B3.
16. SOCIO-CULTURAL
Permitido en todas sus formas.
17. TANATORIO
Uso prohibido
18. VIVIENDA
Permitido en todos sus tipos.

Article 81. Ordenança particular 18-UE-R
 • Àmbit d'aplicació



EDIFICABILITAT

L'edificabilitat assignada a les àrees és la definida en el quadro següent.

La contemplada per a ús residencial s'ha assignat parcialment a l'àrea 1R i la contemplada per a ús dotacional privat, s'assigna íntegrament i exclusivament a l'àrea 1D. L'edificabilitat d'ús residencial no consumida serà objecte de reserva d'aprofitament.

FAÇANA MÍNIMA

Les dos àrees poden contindre edificació que presenten façanes superiors a 12 m.

FONS MÀXIM

Els dos possibles fons d'ús residencial de 16,00 m a cadascun dels carrers, Juan de la Cierva i Ros de Ursinos, s'acumulen en un únic fons inferior a la suma de l'esmentada acumulació en un bloc projectat amb 17,00 m de fons.

PATIS

En l'àrea 1D s'estableix la zona verda privada ZV-JL/796 com a complement de l'equipament dotacional privat proporcionant una millora de les seues prestacions.

3.2. Ordenança particular per a la zona TD-RE *

Les estipulades en el quadro de l'apartat 3.3

3.3. Ordenança de l'ordenació proposada

	Àrea 1D	Àrea 1R	Àrea 2
Ús urbanístic	Equipament religiós i zona verda privats	Residencial, zona Z 6	Equipament zona verda
Tipologia		En bloc	
Alineacions	Com a màxim la envoltant de l'àrea de moviment del pla d'ordenació	Obligatòria la traçada en el pla d'ordenació	
Fons màxim	El resultat d'ocupar totalment o parcialment l'àrea de moviment	17 m des del carrer Juan de la Cierva	
Altura màxima	4 plantes	7 plantes al Carrer Juan de la Cierva	
	14,6 m	23 m al c/ Juan de la Cierva	
Volades		1,50 m cap al darrere 2,00 m cap al lateral excepte 4,00 fondo des del carrer	

Artículo 81. Ordenanza particular 18-UE-R
 • Ámbito de aplicación



EDIFICABILIDAD

La edificabilidad asignada a las áreas es la definida en el cuadro siguiente.

La contemplada para uso residencial se ha asignado parcialmente al área 1R y la contemplada para uso dotacional privado, se asigna íntegra y exclusivamente al área 1D. La edificabilidad de uso residencial no consumida será objeto de reserva de aprovechamiento.

FACHADA MÍNIMA

Las dos áreas pueden contener edificación que presenten fachadas superiores a 12 m.

FONDO MÁXIMO

Los dos posibles fondos de uso residencial de 16,00 m a cada una de las calles, Juan de la Cierva y Ros de Ursinos, se acumulan en un único fondo inferior a la suma de dicha acumulación en un bloque proyectado con 17,00 m de fondo.

PATIOS

En el área 1D se establece la zona verde privada ZV-JL*/796 como complemento del equipamiento dotacional privado proporcionando una mejora de sus prestaciones.

3.2. Ordenanza particular para la zona TD-RE *

Las estipuladas en el cuadro del apartado 3.3

3.3. Ordenanza de la ordenación propuesta

	Àrea 1D	Àrea 1R	Àrea 2
Uso urbanístico	Equipamiento religioso y zona verde privados	Residencial, zona Z 6	Equipamiento zona verde
Tipología		En bloque	
Alineaciones	Como máximo la envolvente del área de movimiento del plano de ordenación	Obligatòria la trazada en el plano de ordenación	
Fondo máximo	El resultante de ocupar total o parcialmente el área de movimiento	17 m desde la C/ Juan de la Cierva	
Altura màxima	4 plantas	7 plantas a la C/Juan de la Cierva	
	14,6 m	23 m a la /Juan de la Cierva	
Vuelos		1,50 m hacia el trasero 2,00 m hacia el lateral excepto 4,00 fondo desde calle	

Edificabilitat en ús residencial		Consumida 4.775 m²R Reserva pendent compensació 3.000 m²R	
Edificabilitat en ús industrial	Prohibit	Prohibit	Prohibit
Edificabilitat en ús terciari		Optatiu en planta baixa	
Edificabilitat en ús dotacional privat	3.644,00 m²tD incloent-hi església existent		
Zones verds privades	≥ 850,00 m²s		
Zones verds públiques			1.546,56 m²s
Subsòl ZV			Bé patrimonial de l'ajuntament

3.4. Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació
 Àrea 1D. Seran aplicables les determinacions sobre ús contingudes en l'ordenança Z-TD.

Àrea 1R. Seran aplicables les determinacions sobre ús contingudes en l'ordenança Z6-.

3.5. Regulació del subsòl de la ZV

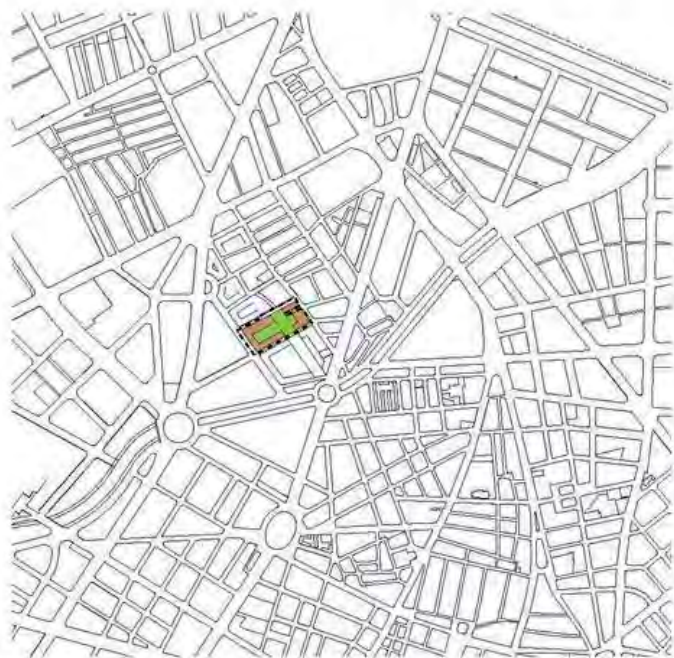
Per a l'ordenació del subsòl de la ZV s'estableix la regulació següent:

- 1) SUBSÒL DE LA ZONA VERDA: 1546,56 m²s.
- 2) SUBSÒL CENTRE DE TRANSFORMACIÓ : 25,20 m²s.
- 3) NOMBRE MÀXIM DE PLANTES: 3 Plantas.
- SUPERFÍCIE DE SOSTRE: 4.715,28 m²t.

En la superfície es podran indicar senyals d'accés o eixida de l'aparcament prestant especial atenció al seu aspecte de manera que queden integrades en l'entorn.

Article 82. Ordenança particular 26-UE-R

- Àmbit d'aplicació



L'ordenança aplicable és la Z-6, amb les determinacions pròpies d'aquesta ordenança particular.

CONDICIONS DE VOLUM.

ALINEACIONS I RASANTS

Són les específiques en el plànol corresponent.

ALTURA MÀXIMA

Edificabilidad en uso residencial		Consumida 4.775 m²R Reserva pendiente compensación 3.000 m²R	
Edificabilidad en uso industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Edificabilidad en uso terciario		Optativo en planta baja	
Edificabilidad en uso dotacional privado	3.644,00 m²tD incluyendo Iglesia existente		
Zonas verdes privadas	≥ 850,00 m²s		
Zonas verdes públicas			1.546,56 m²s
Subsuelo ZV			Bien patrimonial del ayuntamiento

3.4. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación
 Área 1D. Serán de aplicación las determinaciones sobre uso contenidas en la ordenanza Z-TD.

Àrea 1R. Serán de aplicación las determinaciones sobre uso contenidas en la ordenanza Z6-.

3.5. Regulación del subsuelo de la ZV

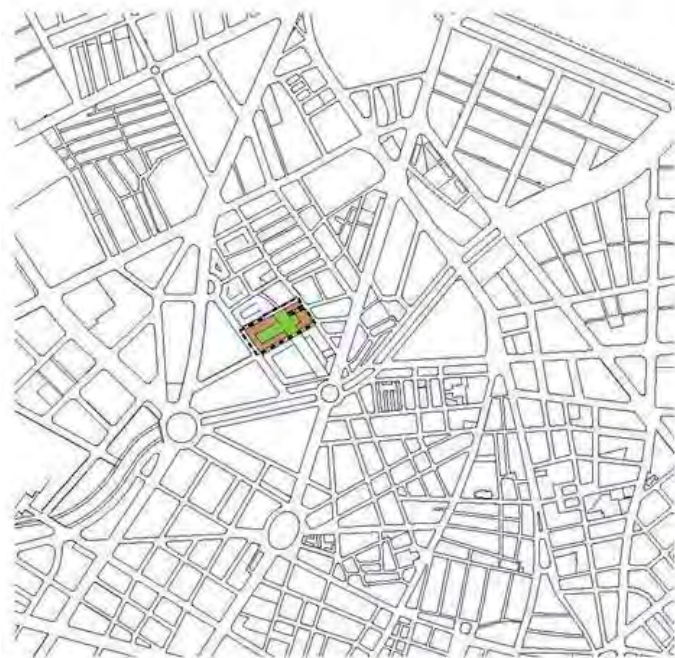
Para la ordenación del subsuelo de la ZV se establece la siguiente regulación:

- 1) SUBSUELO DE LA ZONA VERDE: 1546,56 m²s.
- 2) SUBSUELO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN: 25,20 m²s.
- 3) NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 3 Plantas.
- SUPERFICIE DE TECHO: 4.715,28 m²t.

En la superficie se podrán indicar señales de acceso o salida del aparcamiento prestando especial atención a su aspecto de manera que queden integradas en el entorno.

Artículo 82. Ordenança particular 26-UE-R

- Àmbito de aplicació



La ordenanza aplicable es la Z-6, con las determinaciones propias de esta ordenanza particular.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las específicas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

Estarà en funció de l'ample regulador del carrer a què done front l'edificació, d'acord amb el que estableix el plànol d'alineacions i ordenació proposada (plànol núm. 1 d'ordenació).

		Nombre de plantes	Altura màxima
Illa 1	V	5 Plantes	17 m
Illa 1,2	III	3 Plantes	9.50 m

ALTURA MÍNIMA

No s'assenyala altura mínima.

XAMFRANS

En les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a una distància de tres metres del punt d'unió de les dites alineacions.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat es distribuïx de la forma següent:

Illes	Sup. (m ² s)		Sup. (m ²)	m ² sostre residencial		m ² sostre terciari		Nombre màx vivendes	
1; Z-6	5432	ZONA PRIVADA 1	1797	0	7234	1665	0	68	
		Bloc 1 (III)	1512	2325			22		
		Bloc 2 (III)	1056	1624			15		
		Bloc 3 (V)	1068	3285			31		
2; Z-6	2341	ZONA PRIVADA 2	391	0	2999	893	0	28	
		Bloc 4 (III)	582	895			8		
		Bloc 5 (III)	1368	2104			20		
TOTAL	7773			10233	10233	2558		96	96

L'edificabilitat en el subsòl no es computa.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 12 m.

FONS MÀXIM

És l'establert en el plànol, sobre el qual es calcula l'edificabilitat.

S'adjunten fulls DIN-A4 amb esquemes aclaridors d'aplicació del fons màxim i alineacions.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 300 m².

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

b) d'illa.

– Són els establerts pel pla com a zones privades 1 i 2 amb nombre de plantes 0.

– No es permet l'edificació sobrerasant.

– Es permet la utilització privada del sòl, per a zones comunes enjardinades o pavimentades i subsòl per a la ubicació de soterranis per a aparcament amb una ocupació del 100 %.

– Es considerarà l'alineació a pati com a alineació exterior a tots els efectes, tractant-se d'una alineació on es permet la ubicació de vivendes amb façana exclusiva al pati d'illa de cases

– Es tractaran estèticament com a façana les mitgeres que s'originen per l'aplicació del fons màxim.

Condicions d'edificació en compliment del PATRICOVA. Que les edificacions arplegaran els condicionants específics que figuren en el PATRICOVA, si en el moment de sol·licitar llicència no s'ha eliminat el risc d'inundació (art. 27 del PATRICOVA).

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m. De mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4. Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

Estarà en funció del ancho regulador de la calle a que dé frente la edificación, conforme a lo establecido en el plano de alineaciones y ordenación propuesta (plano núm. 1 de ordenación).

		Núm. de plantas	Altura màxima
Manzana 1	V	5 Plantas	17 m
Manzana 1,2	III	3 Plantas	9.50 m

ALTURA MÍNIMA

No se señala altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a una distancia de tres metros del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se distribuye de la forma siguiente:

Manzanas	Sup. (m ² s)		Sup. (m ²)	m ² techo residencial		m ² techo terciario		Número máx viviendas	
1; Z-6	5432	ZONA PRIVADA 1	1797	0	7234	1665	0	68	
		Bloque 1 (III)	1512	2325			22		
		Bloque 2 (III)	1056	1624			15		
		Bloque 3 (V)	1068	3285			31		
2; Z-6	2341	ZONA PRIVADA 2	391	0	2999	893	0	28	
		Bloque 4 (III)	582	895			8		
		Bloque 5 (III)	1368	2104			20		
TOTAL	7773			10233	10233	2558		96	96

La edificabilidad en el subsuelo no se computa.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 12 m.

FONDO MÁXIMO

Es el establecido en el plano, sobre el que se calcula la edificabilidad.

Se adjuntan hojas DIN-A4 con esquemas aclaratorios de aplicación del fondo máximo y alineaciones.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 300 m².

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

b) De manzana.

– Son los establecidos por el plano como zonas privadas 1 y 2 con número de plantas 0.

– No se permite la edificación sobrerasante.

– Se permite la utilización privada del suelo, para zonas comunes ajardinadas o pavimentadas y subsuelo para la ubicación de sótanos para aparcamiento con una ocupación del 100 %.

– Se considerará la alineación a patio como alineación exterior a todos los efectos, tratándose de una alineación donde se permite la ubicación de viviendas con fachada exclusiva al patio de manzana

– Se tratarán estéticamente como fachada las medianeras que se originen por la aplicación del fondo máximo.

Condiciones de edificación en cumplimiento del PATRICOVA. Que las edificaciones recogerán los condicionantes específicos que figuran en el PATRICOVA, si en el momento de solicitar licencia no se ha eliminado el riesgo de inundación (art. 27 del PATRICOVA).

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4. Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER.

Permés en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCI I ESBARJO

Permés en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI.

Permés en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

17. TANATORI

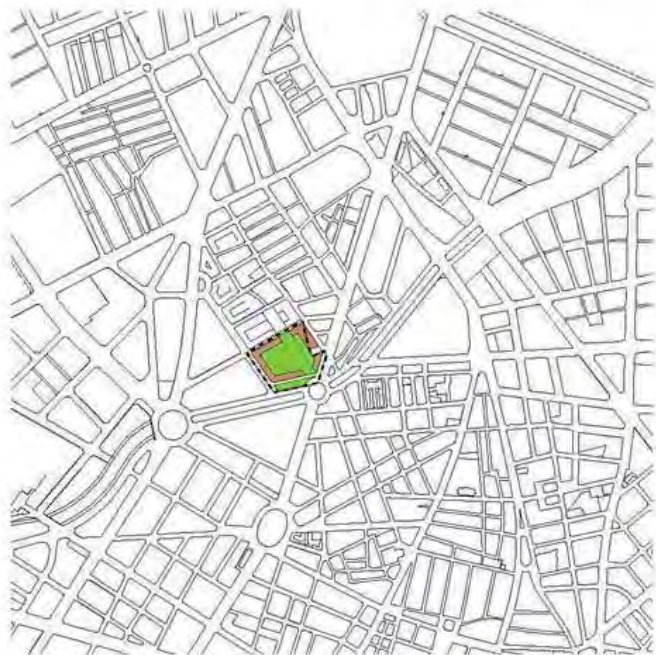
Permés

18. VIVENDA

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

Article 83. Ordenanza particular 27-UE-R

• Àmbit d'aplicació



L'ordenança aplicable és la Z-6, amb les determinacions pròpies d'aquesta ordenança.

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el plànol corresponent.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

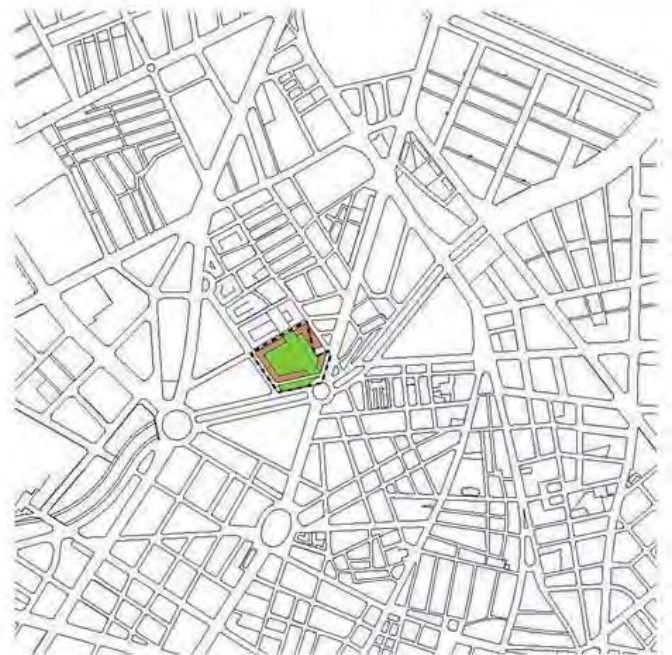
Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º.

Artículo 83. Ordenanza particular 27-UE-R

• Ámbito de aplicación



La ordenanza aplicable es la Z-6, con las determinaciones propias de esta ordenanza.

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

Estarà en funció de l'ample regulador del carrer a què done front l'edificació, d'acord amb el que estableix el pla d'alineacions i ordenació proposada

		Nombre de plantes	Altura màxima
Illa 1	V	5 plantes	17 m
Illa 2	IV	4 plantes	13 m
Illa 1	III	3 plantes	9,50 m

ALTURA MÍNIMA

No s'assenyala altura mínima.

XAMFRANS

En les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a una distància de tres metres del punt d'unió de les dites alineacions.

EDIFICABILITAT

Vindrà donada per la superfície edificable i l'altura màxima permesa. Es distribueix de la forma següent:

Illa	Sup. (m ² s)		Sup. (m ²)	m ² techo residencial	m ² sostre terciari	Nombre màxim de vivendes		
1 ; Z-6	8.754	ZONA PRIVADA 1	5.024	0	10.565	2.496	0	99
		Bloc 1 (III)	1.057	1.744			16	
		Bloc 2 (V)	2.673	8.821			83	
2 ; Z-6	4.190	ZONA PRIVADA 2	1.306	0	7.138	1.930	0	67
		Bloc 3 (IV)	2.146	5.311			50	
		Bloc 4 (IV)	738	1.827			17	
Total	12.944		17.703	17.703	4.426	166	166	

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 12 m.

FONS MÀXIM

És l'establert en el plànol, sobre el qual es calcula l'edificabilitat.

En l'illa 2 l'alineació a pati d'illa de cases és obligatòria.

S'adjunten fulls DIN-A4 amb esquema aclaridor d'aplicació del fons màxim i alineacions.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 300 m².

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

b) D'illa.

– Són els establerts com a zones privades 1 i 2 amb nombre de plantes 0.

– No es permet l'edificació sobrerasant.

– Es permet la utilització privada del sòl, per a zones comunes enjardinades o pavimentades i subsòl per a la ubicació de soterranis per a aparcament amb una ocupació del 100 %.

– Es considerarà l'alineació a pati com a alineació exterior a tots els efectes, tractant-se d'una alineació on es permet la ubicació de vivendes amb façana exclusiva al pati d'illa de cases.

– Es tractaran estèticament com a façana les mitgeres que s'originen per l'aplicació del fons màxim.

Condicions d'edificació en compliment del PATRICOVA. Que les edificacions arreglaren els condicionants específics que figuren en el PATRICOVA, si en el moment de sol·licitar llicència no s'ha eliminat el risc d'inundació (art 27 del PATRICOVA)

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m. De mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

ALTURA MÀXIMA

Estarà en funció de l'ample regulador de la calle a que dé frente la edificació, conforme a lo establecido en el plano de alineaciones y ordenación propuesta

		Número de plantas	Altura máxima
Manzana 1	V	5 plantas	17 m
Manzana 2	IV	4 plantas	13 m
Manzana 1	III	3 plantas	9,50 m

ALTURA MÍNIMA

No se señala altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a una distancia de tres metros del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

Vendrá dada por la superficie edificable y la altura máxima permitida. Se distribuye de la forma siguiente:

Manzana	Sup. (m ² s)		Sup. (m ²)	m ² techo residencial	m ² techo terciario	Núm. máximo de viviendas		
1 ; Z-6	8.754	ZONA PRIVADA 1	5.024	0	10.565	2.496	0	99
		Bloque 1 (III)	1.057	1.744			16	
		Bloque 2 (V)	2.673	8.821			83	
2 ; Z-6	4.190	ZONA PRIVADA 2	1.306	0	7.138	1.930	0	67
		Bloque 3 (IV)	2.146	5.311			50	
		Bloque 4 (IV)	738	1.827			17	
Total	12.944		17.703	17.703	4.426	166	166	

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 12 m.

FONDO MÁXIMO

Es el establecido en el plano, sobre el que se calcula la edificabilidad.

En la manzana 2 la alineación a patio de manzana es obligatoria.

Se adjuntan hojas DIN-A4 con esquema aclaratorio de aplicación del fondo máximo y alineaciones.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 300 m².

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

b) De manzana.

– Son los establecidos como zonas privadas 1 y 2 con número de plantas 0.

– No se permite la edificación sobrerasante.

– Se permite la utilización privada del suelo, para zonas comunes ajardinadas o pavimentadas y subsuelo para la ubicación de sótanos para aparcamiento con una ocupación del 100 %.

– Se considerará la alineación a patio como alineación exterior a todos los efectos, tratándose de una alineación donde se permite la ubicación de viviendas con fachada exclusiva al patio de manzana.

– Se tratarán estéticamente como fachada las medianeras que se originen por la aplicación del fondo máximo.

Condiciones de edificación en cumplimiento del PATRICOVA. Que las edificaciones recogerán los condicionantes específicos que figuran en el PATRICOVA, si en el momento de solicitar licencia no se ha eliminado el riesgo de inundación (art 27 del PATRICOVA)

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER.

Permés en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCI I ESBARJO

Permés en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permés en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues categories.

14. SANITARI.

Permés en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIU

Permés en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permés en totes les seues categories.

17. TANATORI

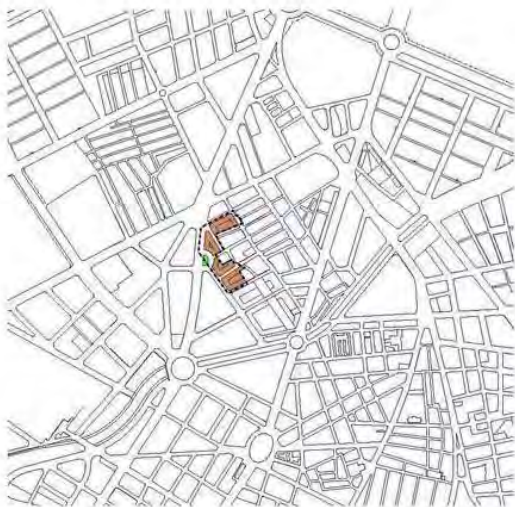
Permés

18. VIVENDA

Permés en els seus tipus 2n i 3r.

Article 84. Ordenança particular 29-UE-R

• Àmbit d'aplicació



L'ordenança aplicable és la Z-4, amb les determinacions pròpies d'aquesta ordenança.

Ús característic: residencial
ALINEACIONS I RASANTS
Són les especificades en el pla
ALTURA MÀXIMA

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

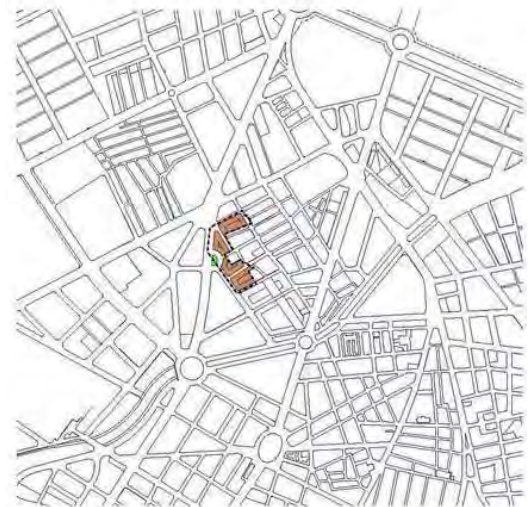
Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º.

Artículo 84. Ordenanza particular 29-UE-R

• Ámbito de aplicación



La ordenanza aplicable es la Z-4, con las determinaciones propias de esta ordenanza.

Uso característico: Residencial
ALINEACIONES Y RASANTES
Son las especificadas en el plano
ALTURA MÁXIMA

L'altura màxima vindrà donada en funció de la categoria del carrer a què done front l'edificació d'acord amb el que estableix el pla,

		Nombre de plantes	Altura màxima
Illa 2,3,4	IV	4 plantes	13
Illa 1, 2, 3, 4	III	3 plantes	9,50 m

ALTURA MÍNIMA

No s'estableix altura mínima.

XAMFRANS

En les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals se situen a una distància de 3 m del punt d'unió de les dites alineacions.

EDIFICABILITAT

El volum màxim aplicable vindrà donat per la superfície construïble i l'altura màxima permesa.

La distribució d'edificabilitat és la següent:

Subilla	Sup. (m ² s)		Sup. (m ²)	m ² sostre residencial	m ² sostre Terciari	Nombre màxim de vivendes		
1 ; Z-4	3.409	Planta Baixa	3.409	0	2.998	1.088	0	28
		Bloc 1.1 (III)	2.123	2.998			28	
2 ; Z-4	2.366	Planta Baixa	2.366	0	4.256	756	0	40
		Bloc 2.1 (IV)	1.448	3.068			29	
		Bloc 2.2 (III)	841	1.188			11	
3 ; Z-4	2.653	Planta Baixa	2.653	0	3.656	847	0	35
		Bloc 3.1 (IV)	1.090	2.310			22	
		Bloc 3.2 (III)	952	1.346			13	
4 ; Z-4	3.083	Planta Baixa	3.083	0	3.791	984	0	35
		Bloc 4.1 (IV)	693	1.469			14	
		Bloc 4.2 (III)	926	1.308			12	
		Bloc 4.3 (III)	718	1.014			9	
Total	11.526			14.701	14.701	3.675	138	138
			18.376					

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 6 metres.

FONS MÀXIM

El fons màxim serà de 16 m

Es garanteix un fons mínim no obligatori de 12 m.

En tot cas, si per l'aplicació del fons màxim, resultara un pati d'ample inferior a 8 m s'entendrà inexistent el pati d'illa de cases, havent de construir-se amb pati de parcel·la.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 72 m².

PATIS

a) Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

b) Pati d'illa de cases: Pati que permet inscriure almenys un cercle de 8 metres de diàmetre i que resulta d'aplicar a l'illa el fons edificable corresponent.

En els patis de illa s'autoritza l'edificació amb altura màxima de 5,25 m sense que el carener puga excedir l'altura superior del primer forjat que dona a la façana exterior.

Únicament es permet en el seu interior una planta (BAIXA) excepte quan es dedique a garatge-aparcament.»

COSSOS SORTINTS I VOLADES

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ EN COMPLIMENT DEL PATRICOVA

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

La altura màxima vendrà dada en funció de la categoria de la calle a que dé frente la edificació de acuerdo a lo establecido en el plano,

		Número de plantas	Altura máxima
Manzana 2,3,4	IV	4 plantas	13
Manzana 1, 2, 3, 4	III	3 plantas	9,50 m

ALTURA MÍNIMA

No se establece altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos se sitúan a una distancia de 3 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo aplicable vendrá dado por la superficie construible y la altura máxima permitida.

La distribución de edificabilidad es la siguiente:

Submanzanas	Sup. (m ² s)		Sup. (m ²)	m ² techo residencial	m ² techo terciario	Núm. máximo de viviendas		
1 ; Z-4	3.409	Planta Baja	3.409	0	2.998	1.088	0	28
		Bloque 1.1 (III)	2.123	2.998			28	
2 ; Z-4	2.366	Planta Baja	2.366	0	4.256	756	0	40
		Bloque 2.1 (IV)	1.448	3.068			29	
		Bloque 2.2 (III)	841	1.188			11	
3 ; Z-4	2.653	Planta Baja	2.653	0	3.656	847	0	35
		Bloque 3.1 (IV)	1.090	2.310			22	
		Bloque 3.2 (III)	952	1.346			13	
4 ; Z-4	3.083	Planta Baja	3.083	0	3.791	984	0	35
		Bloque 4.1 (IV)	693	1.469			14	
		Bloque 4.2 (III)	926	1.308			12	
		Bloque 4.3 (III)	718	1.014			9	
Total	11.526			14.701	14.701	3.675	138	138
			18.376					

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima serà de 6 metres.

FONDO MÀXIMO

El fondo màxim serà de 16 m

Se garantiza un fondo mínimo no obligatorio de 12 m.

En cualquier caso, si por la aplicación del fondo máximo, resultase un patio de ancho inferior a 8 m se entenderá inexistente el patio de manzana, debiendo construirse con patio de parcela.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima serà de 72 m².

PATIOS

a) Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

b) Patio de manzana: Patio que permite inscribir al menos un círculo de 8 metros de diámetro y que resulta de aplicar a la manzana el fondo edificable correspondiente.

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 5,25 m sin que la cumbre pueda exceder de la altura superior del primer forjado que da a la fachada exterior.

Únicamente se permite en su interior una planta (BAJA) excepto cuando se dedique a garaje-aparcamiento."

SALIENTES Y VUELOS

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL PATRICOVA

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permés en els seus tipus A, B i C, aquest últim amb entrada de vehicles per vies d'amplària mínima de 16 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, E2 i E3. En el cas d'instal·lar-se comerç del tipus C amb superfície major de 1.000 m², el carrer des de la que s'efectue l'accés de vehicles haurà de tindre un ample mínim de 20 metres.

Els comerços del tipus E3 han d'estar definits i la seua localització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a, 2a i 3a aquesta última amb entrada per carrer d'amplària superior o igual a 16 m.

5. DOCENT

Permés en totes les seues categories.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permeses les categories 1a i 2a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima de 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en les categories 1a, 2a, 3a, 6a, 7a i 8a.

Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions Generals d'ús, excepte en els usos següents

Vivendes	1 aparcament (25 m ²) per cada vivenda en categories 2. ^a i 3. ^a .
Espectacles	1 aparcament (25 m ²) per cada 50 m ² .
Sociocultural	1 aparcament (25 m ²) per cada 150 m ² .
Esportiu	1 aparcament (25 m ²) per cada 150 m ² .

9. HOTELER.

Permés en les seues categories 1a i 2a.

10. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A i B.

11. OCÍ I ESBARJO

Permés en les seues categories a i B1.

12. OFICINES

Permés en les seues categories 1a i 2a.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI.

Permés en els seus tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIU

Permesos en tots els seus tipus excepte el C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI.

Permés

18. VIVENDA

Permés en totes les seues formes.

Permitido en sus tipos A, B y C, este último con entrada de vehículos por vías de anchura mínima de 16 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, E2 y E3. En el caso de instalarse comercio del tipo C con superficie mayor de 1.000 m², la calle desde la que se efectúe el acceso de vehículos deberá tener un ancho mínimo de 20 metros.

Los comercios del tipo E3 deben estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a esta última con entrada por calle de anchura superior o igual a 16 m.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus categorías.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitidas las categorías 1.^a y 2.^a.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima de 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en las categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a.

En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de uso, excepto en los usos siguientes

Viviendas	1 aparcamiento (25 m ²) por cada vivienda en categorías 2. ^a y 3. ^a .
Espectáculos	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 50 m ² .
Sociocultural	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 150 m ² .
Deportivo	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 150 m ² .

9. HOTELERO

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

10. INDUSTRIAL

Permitido en sus tipos A y B.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus categorías A y B1.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVO

Permitidos en todos sus tipos excepto el C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

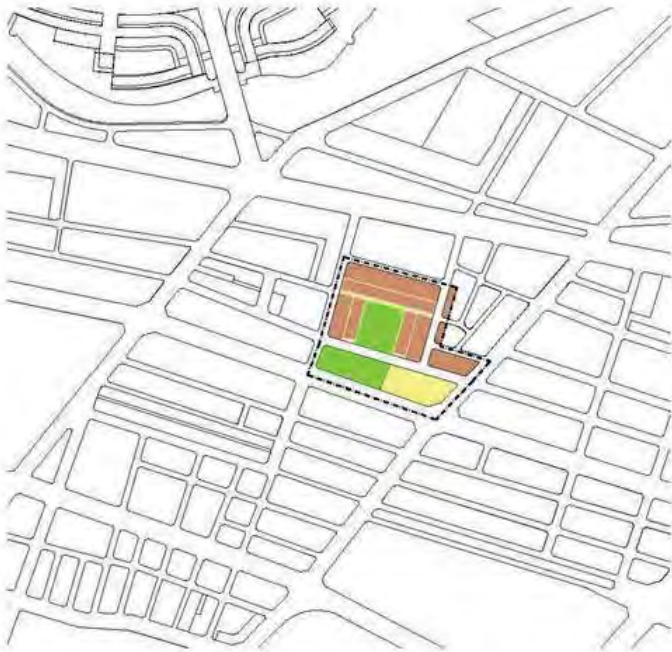
Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en todas sus formas.

Article 85. Ordenança particular 32-UE-R

• Àmbit d'aplicació



ORDENANÇA

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el plànol corresponent

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima és de 9,50 m

NÚMERO DE PLANTES

El nombre màxim de plantes permès serà de baixa + 2 plantes + àtic

ALTURA MÍNIMA

No s'estableix altura mínima

XAMFRANS

Són els especificats en el plànol corresponent

EDIFICABILITAT

És la definida en el plànol corresponent.

Es distribuïx per plantes segons plans O-4.1, O-4.2 i O-4.3

FAÇANA MÍNIMA

Serà de 6 m.

FONS MÀXIM

No hi ha fons màxim. El fons ve tancat en els plànols O-4. Segons illes.

PARCEL·LA MÍNIMA

S'establixen tres parcel·les úniques constituïdes per les següents illes i superfícies:

Parcel·la mínima 1:

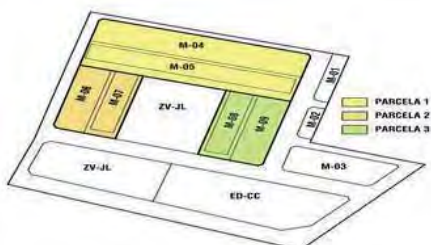
Composta per les illes 04 i 05, la superfície de les quals és de 5.074,81 m².

Parcel·la mínima 2:

Composta per les illes 06 i 07, la superfície de les quals és de 2.034,66 m².

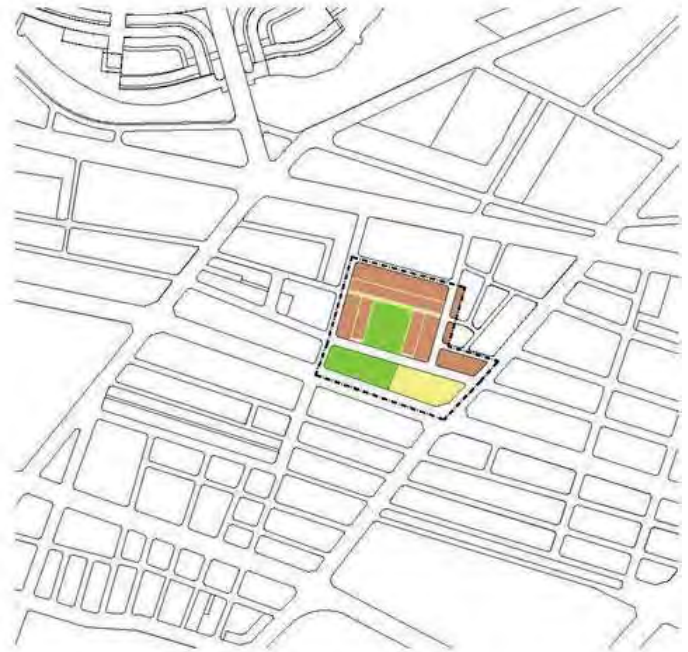
Parcel·la mínima 3:

Composta per les illes 08 i 09, la superfície de les quals és de 2.137,07 m².



Artículo 85. Ordenanza particular 32-UE-R

• Ámbito de aplicación



ORDENANZA

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es de 9,50 m

NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas permitido será de baja + 2 plantas + ático

ALTURA MÍNIMA

No se establece altura mínima

CHAFLANES

Son los especificados en el plano correspondiente

EDIFICABILIDAD

Es la definida en el plano correspondiente.

Se distribuye por plantas según planos O-4.1, O-4.2 y O-4.3

FACHADA MÍNIMA

Será de 6 m.

FONDO MÁXIMO

No existe fondo máximo. El fondo viene acotado en los planos O-4. Según manzanas.

PARCELA MÍNIMA

Se establecen tres parcelas únicas constituidas por las siguientes manzanas y superficies:

Parcela mínima 1:

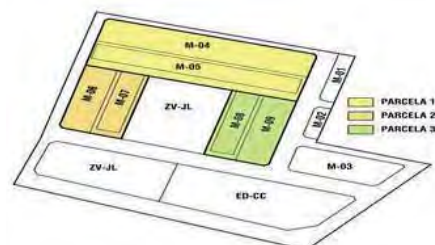
Compuesta por las Manzanas 04 y 05, cuya superficie es de 5.074,81 m².

Parcela mínima 2:

Compuesta por las manzanas 06 y 07, cuya superficie es de 2.034,66 m².

Parcela mínima 3:

Compuesta por las Manzanas 08 y 09, cuya superficie es de 2.137,07 m².



PATIS

No existixen

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals

ÀTICS

Es permeten, estant regits per les condicions de volum recollides en el pla

O-4.3 del present pla de reforma interior

VIAL PRIVAT

En l'àmbit d'actuació hi ha vials privats reflectits en el pla O-2.

Queda garantida la possibilitat d'accés dels vehicles d'emergència complint amb la normativa de la SI 5.

Es respecten les condicions necessàries per a disposar d'un espai de maniobra suficient perquè els vehicles d'emergències puguen operar sense dificultats.

ZONA VERDA

Es respecten les normes que regixen la Z.V

Es preveu la possible construcció, dins d'aquestes zones, de petits quioscos o instal·lacions d'hostaleria d'una sola planta sempre que la superfície total de tots ells no supere el 5 % del total.

També es desenrotllaran zones de recreació i jocs de xiquets.

VIVENDA PROTEGIDA

S'ha previst la reserva de sòl per a la construcció de vivenda protegida, localitzant-se en les illes M 04, amb una edificabilitat de 5.179,30 m² i en la M 09 amb edificabilitat de 2.415 m², per la qual cosa s'obtindrà una edificabilitat total per a vivendes protegides de 7.496,56 m².

Article 86. Ordenança particular 55-UE-R (A).

- Àmbit d'aplicació



Ús característic:

Residencial.

Tipologia:

S'estableix la tipologia de vivenda unifamiliar adossada com a tipologia possible en tot l'àmbit de la Unitat.

Es permet la tipologia de vivenda col·lectiva en bloc en les zones assenyalades en el pla d'ordenació amb les sigles BLQ.

Alineacions:

Són les especificades en el plànol corresponent. No és preceptiva la formació de xamfrans en les cruïlles.

Altura:

L'altura màxima és la definida en el pla d'ordenació, amb la següent correspondència entre el nombre de plantes i l'altura de l'edificació.

PATIOS

No existen

SALIENTES y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales

ÁTICOS

Se permiten, estando regidos por las condiciones de volumen recogidas en el plano

O-4.3 del presente plan de reforma interior

VIAL PRIVADO

En el ámbito de actuación existen viales privados reflejados en el plano O-2.

Queda garantizada la posibilidad de acceso de los vehículos de emergencia cumpliendo con la normativa de la SI 5.

Se respetan las condiciones necesarias para disponer de un espacio de maniobra suficiente para que los vehículos de emergencias puedan operar sin dificultades.

ZONA VERDE

Se respetan las normas que rigen la Z.V

Se prevé la posible construcción, dentro de estas zonas, de pequeños quioscos y/o instalaciones de hostelería de una sola planta siempre que la superficie total de todos ellos no supere el 5 % del total.

También se desarrollarán zonas de recreo y juegos de niños.

VIVIENDA PROTEGIDA

Se ha previsto la reserva de suelo para la construcción de vivienda protegida, localizándose en las Manzanas M 04, con una edificabilidad de 5.179,30 m² y en la M 09 con edificabilidad de 2.415 m², por lo que se obtendrá una edificabilidad total para viviendas protegidas de 7.496,56 m².

Artículo 86. Ordenanza particular 55-UE-R (A).

- Ámbito de aplicación



Uso característico:

Residencial.

Tipología:

Se establece la tipología de vivienda unifamiliar adosada como tipología posible en todo el ámbito de la Unidad.

Se permite la tipología de vivienda colectiva en bloque en las zonas señaladas en el plano de ordenación con las siglas BLQ.

Alineaciones:

Son las especificadas en el plano correspondiente. No es preceptiva la formación de chaflanes en los cruces de calles.

Altura:

La altura máxima es la definida en el plano de ordenación, con la siguiente correspondencia entre el número de plantas y la altura de la edificación.

<i>Nombre plantes</i>	<i>Altura (m)</i>
3	6,50
4	9,50
5	13

No s'estableix altura mínima.

Edificabilitat:

Vindrà donada per la superfície construïble definida en el plànol de volumetria i l'altura màxima permesa.

Condicions de la parcel·la:

La parcel·la edificable tindrà les següents dimensions mínimes:

Longitud de façana: 6 m.

Superfície: 72 m².

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació

Tots els usos hauran de complir les condicions que per a aquests es determinen en les ordenances generals

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B i C, aquest últim amb entrada de vehicles per vies d'amplària mínima de 16 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A, B, C, E2 i E3. En el cas d'instal·lar-se comerç del tipus C amb superfície major de 1.000 m², el carrer des de la que s'efectue l'accés de vehicles haurà de tindre un ample mínim de 20 m.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a, 2a i 3a aquesta última amb entrada per carrer d'amplària superior o igual a 16 m.

5. DOCENT

Permés en totes les seues categories.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permeses les categories 1a i 2a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en les categories 1a, 2a, 3a, 6a, 7a i 8a.

Pel que fa a la reserva d'aparcament per a casa un dels usos caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions Generals d'ús, excepte en els usos següents

Vivendes	1 aparcament (25 m ²) per cada vivenda en categories 2a i 3a
Espectacles	1 aparcament (25 m ²) per cada 50 m ² .
Sociocultural	1 aparcament (25 m ²) per cada 150 m ² .
Esportiu	1 aparcament (25 m ²) per cada 150 m ² .

9. HOTELER

Permés en les seues categories 1a i 2a.

10. INDUSTRIAL

Permés en els seus tipus A i B.

11. OCI I ESBARJO

Permés en les seues categories a i B1.

12. OFICINES

Permés en les seues categories 1a i 2a.

13. RELIGIÓS

Permés.

14. SANITARI

Permés en els seus tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos en tots els seus tipus excepte el C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

Permés

18. VIVENDA

Permesa la categoria 1a «vivenda unifamiliar» en tot el seu àmbit.

Permeses les categories 2a i 3a en les zones BLQ.

<i>Núm. plantas</i>	<i>Altura (m)</i>
3	6,50
4	9,50
5	13

No se establece altura mínima.

Edificabilidad:

Vendrá dada por la superficie construible definida en el plano de volumetría y la altura máxima permitida.

Condiciones de la parcela:

La parcela edificable tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

Longitud de fachada: 6 m.

Superficie: 72 m².

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las ordenanzas generales

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B y C, este último con entrada de vehículos por vías de anchura mínima de 16 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B, C, E2 y E3. En el caso de instalarse comercio del tipo C con superficie mayor de 1.000 m², la calle desde la que se efectúe el acceso de vehículos deberá tener un ancho mínimo de 20 m.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a esta última con entrada por calle de anchura superior o igual a 16 m.

5. DOCENTE

Permitido en todas sus categorías.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitidas las categorías 1.^a y 2.^a.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitido en las categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a.

En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para casa uno de los usos se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de uso, excepto en los usos siguientes

Viviendas	1 aparcamiento (25 m ²) por cada vivienda en categorías 2. ^a y 3. ^a
Espectáculos	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 50 m ² .
Sociocultural	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 150 m ² .
Deportivo	1 aparcamiento (25 m ²) por cada 150 m ² .

9. HOTELERO

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

10. INDUSTRIAL

Permitido en sus tipos A y B.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus categorías A y B1.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

13. RELIGIOSO

Permitido.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos en todos sus tipos excepto el C2.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Permitido

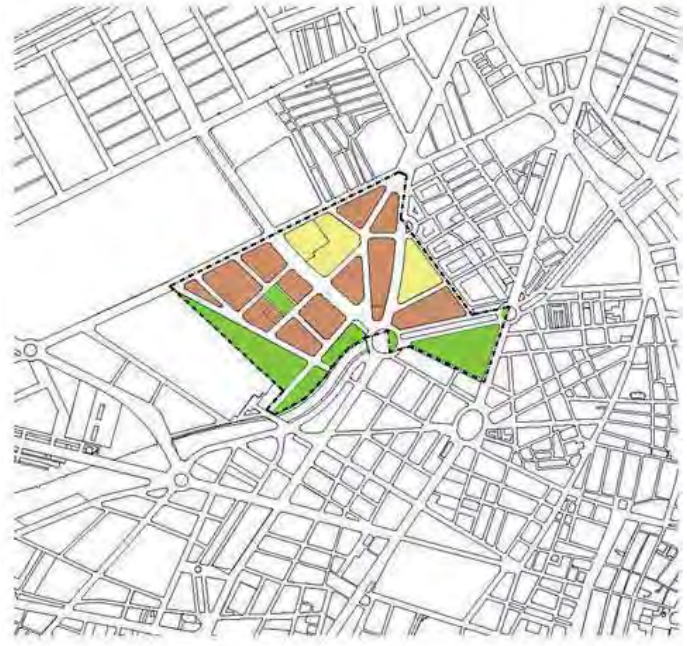
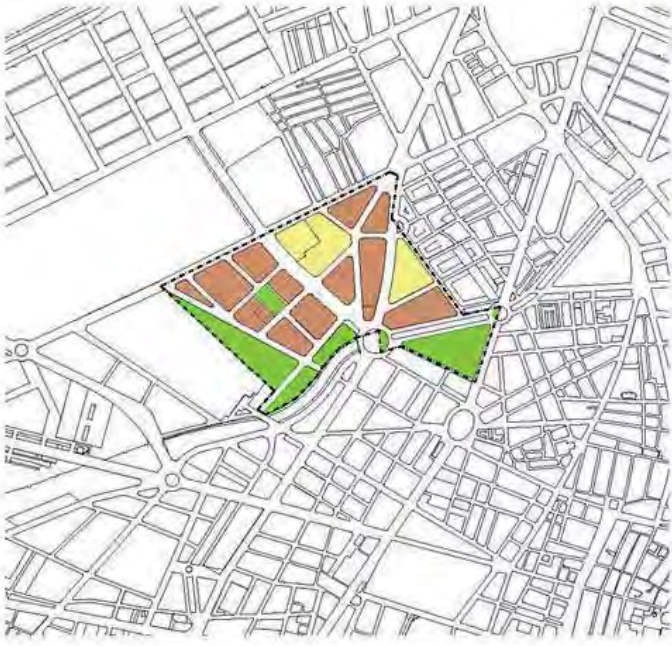
18. VIVIENDA

Permitida la categoría 1.^a «vivenda unifamiliar» en todo su ámbito.

Permitidas las categorías 2.^a y 3.^a en las zonas BLQ.

Article 87. Ordenança particular 13-SU-R
 • Àmbit d'aplicació

Artículo 87. Ordenanza particular 13-SU-R
 • Ámbito de aplicación



ORDENANÇA TERCIARIA-TER-A

ORDENANZA TERCIARIA-TER-A

Definició i ús característic.

Definición y uso característico.

Les illes 10-A i 12 queden subjectes a l'ordenança TER-A d'ús característic terciari.

Las manzanas 10-A y 12 quedan sujetas a la ordenanza TER-A de uso característico terciario.

L'ús característic serà el terciari. (Dotacions privades de qualsevol tipus (ús anàleg al dotacional públic) comercial, hoteler i oficines).

El uso característico será el terciario. (Dotaciones privadas de cualquier tipo (uso análogo al dotacional público) comercial, hotelero y oficinas).

Tipologies permeses.
 Edificacions aïllades.
 Usos compatibles.

Tipologías permitidas.
 Edificaciones aisladas.
 Usos compatibles.

	<i>Permés</i>	<i>Prohibit</i>
Magatzems	X	
Assistencial	X	
Comercial	X	
Esportiu	X	
Docent	X	
Espectacles	X	
Garatge	X	
Estació de servei		X
Hoteler	X	
Industrial		X
Oficines	X	
Religiós	X	
Oci i esbarjo	X	
Sanitari	X	
Servicis administratius	X	
Soci-cultural	X	
Tanatori	X	
	X	
Vivenda (màxim una per parcel·la)	sempre que eixa vivenda es trobe al servei de l'ús principal terciari.	

	<i>Permitido</i>	<i>Prohibido</i>
Almacenes	X	
Asistencial	X	
Comercial	X	
Deportivo	X	
Docente	X	
Espectáculos	X	
Garaje	X	
Estación de servicio		X
Hotelero	X	
Industrial		X
Oficinas	X	
Religioso	X	
Ocio y recreo	X	
Sanitario	X	
Servicios administrativos	X	
Sociocultural	X	
Tanatorio	X	
	X	
Vivienda (máximo una por parcela)	siempre y cuando esa vivienda se halle al servicio del uso principal terciario.	

Condicions de parcel·la.

	Superfície mínima	Diàmetre Inscriptible mínim	Façana mínima
Edificacions aïllades	1.000 m ²	25 m	25 m

Condicions de l'edificació.

	Altura nombre plantes	Màxima m.	Ocupació màxima	Separació mín. lindes	Separació mínima a façanes
Edificacions aïllades	5	17,5	75 %	El major de: 3 m. 1/3 de l'altura de l'edifici més alt.	5 m. o la distància de protecció de la infraestructura ferroviària on corresponga

Edificabilitat.

El sostre màxim edificable sobre rasant en metres quadrats construïts d'ús característic terciari per metre quadrat de parcel·la neta serà:

TER-A 0,8303804 m²sostre TER/m²sòl.

ORDENANÇA TERCIARIA-TER-B

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic.

La illa 10-B queda subjecta a l'ordenança TER-B d'ús característic terciari estació de servei.

L'ús característic serà el terciari estació de servei i els usos associats a eixe ús principal.

Tipologies permeses.

Edificacions aïllades

Usos compatibles.

	Permes	Prohibit
Magatzems	X	
Assistencial		X
Comercial	X	
Esportiu		X
Docent		X
Espectacles		X
Garatge	X	
Estació de servei	X	
Hoteler		X
Industrial		X
Oficines	X	
Religiós		X
Oci i esbarjo		X
Sanitari		X
Servicis administratius	X	
Soci-cultural		X
Tanatori		X
Vivenda (màxim una per parcel·la)	X sempre que eixa vivenda es trobe al servei de l'ús principal terciari.	

Condicions de parcel·la.

	Superfície mínima	Diàmetre Inscriptible mínim	Façana mínima
Edificacions aïllades	1.000 m ²	25 m	25 m

Condiciones de parcela.

	Superficie mínima	Diámetro Inscriptible mínimo	Fachada mínima
Edificaciones aisladas	1.000 m ²	25 m	25 m

Condiciones de la edificación.

	Altura núm. plantas	Màxima m.	Ocupación máxima	Separación mín. lindes	Separación mínima a fachadas
Edificaciones aisladas	5	17,5	75 %	El mayor de: 3 m. 1/3 de la altura del edificio más alto.	5 m. o la distancia de protección de la infraestructura ferroviaria donde corresponda

Edificabilidad.

El techo máximo edificable sobre rasante en m² construidos de uso característico terciario por metro cuadrado de parcela neta será:

TER-A 0,8303804 m² techo TER/m²suelo.

ORDENANZA TERCIARIA-TER-B

DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definición y uso característico.

La manzana 10-B queda sujeta a la ordenanza TER-B de uso característico terciario estación de servicio.

El uso característico será el terciario estación de servicio y los usos asociados a ese uso principal.

Tipologías permitidas.

Edificaciones aisladas

Usos compatibles.

	Permitido	Prohibido
Almacenes	X	
Asistencial		X
Comercial	X	
Deportivo		X
Docente		X
Espectáculos		X
Garaje	X	
Estación de servicio	X	
Hoteler		X
Industrial		X
Oficinas	X	
Religioso		X
Ocio y recreo		X
Sanitario		X
Servicios administrativos	X	
Sociocultural		X
Tanatorio		X
Vivienda (máximo una por parcela)	X siempre y cuando esa vivienda se halle al servicio del uso principal terciario.	

Condiciones de parcela.

	Superficie mínima	Diámetro Inscriptible mínimo	Fachada mínima
Edificaciones aisladas	1.000 m ²	25 m	25 m

Condicions de l'edificació.

	Altura nombre plantes	Màxima m.	Ocupació màxima	Separació min. lindes	Separació mínima a façanes
Edificacions aïllades	5	17,5	75 %	El major de: 3 m. 1/3 de l'altura de l'edifici més alt.	5 m.

Edificabilitat.

El sostre màxim edificable sobre rasant en metres quadrats construïts d'ús característic terciari per metre quadrat de parcel·la neta serà:
 TER-B 0,8303804 m²sostre TER/m²sòl.

ORDENANÇA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ OBERTA ERA-1 i ERA-2.

DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VOLUM.

Definició i ús característic

Correspon a la zona d'ús característic residencial, vivenda en edificació aïllada de blocs, amb les condicions concretes que a continuació s'indiquen per a caracteritzar aquesta ordenança residencial, comprénent dos subzones. subzona ERA-1 i subzona ERA-2.

Tipologies.

Tipologia permesa: edificació en bloc obert.

Usos compatibles.

	Permés	Prohibit
Magatzems	Permés tipus A, B i C no com a ús exclusiu sinó vinculat a altres usos permesos	Altres tipus diferents dels tipus A, B i C.
Assistencial	X	
Comercial	X	
Esportiu	X	
Docent	X	
Espectacles		X
Garatge	X	
Estació de servei		X
Hoteler	X	
Industrial		X
Oficines	X	
Religiós	X	
Oci i esbarjo	X	
Sanitari	X	
Servicis administratius	X	
Soci-cultural	X	
Tanatori		X
Vivenda	X	

Condicions de la parcel·la.

	Superfície mínima	Diàmetre Inscriptible mínim	Façana mínima
Edificacions en bloc aïllat	1.500 m ²	25 m	25 m

Condicions de l'edificació:

Altures màxima i mínima.

L'altura màxima serà de 6 plantes i 20 metres.

No s'estableix altura mínima.

En les zones d'ordenança ERA-1 i ERA-2 l'ocupació màxima sobre rasant de l'edificació serà del 50 %.

En les zones d'ordenança ERA-1 i ERA-2 s'exigirà que almenys el 30 % de la part de parcel·la no ocupada per l'edificació tinga tracta-

Condiciones de la edificación.

	Altura núm. plantas	Máxima m.	Ocupación máxima	Separación min. lindes	Separación mínima a fachadas
Edificaciones aisladas	5	17,5	75 %	El mayor de: 3 m. 1/3 de la altura del edificio más alto.	5 m.

Edificabilidad.

El techo máximo edificable sobre rasante en m² construidos de uso característico terciario por metro cuadrado de parcela neta será:
 TER-B 0,8303804 m² techo TER/m²suelo.

ORDENANZA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA ERA-1 y ERA-2.

DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Definición y uso característico

Corresponde a la zona de uso característico residencial, vivienda en edificación aislada de bloques, con las condiciones concretas que a continuación se indican para caracterizar esta ordenanza residencial, comprendiendo dos subzonas. subzona ERA-1 y subzona ERA-2.

Tipologías.

Tipología permitida: Edificación en bloque abierto.

Usos compatibles.

	Permitido	Prohibido
Almacenes	Permitido tipos A, B y C no como uso exclusivo sino vinculado a otros usos permitidos	Otros tipos distintos de los tipos A, B y C.
Asistencial	X	
Comercial	X	
Deportivo	X	
Docente	X	
Espectáculos		X
Garaje	X	
Estación de servicio		X
Hotelero	X	
Industrial		X
Oficinas	X	
Religioso	X	
Ocio y recreo	X	
Sanitario	X	
Servicios administrativos	X	
Sociocultural	X	
Tanatorio		X
Vivienda	X	

Condiciones de la parcela.

	Superfície mínima	Diàmetre Inscriptible mínim	Fachada mínima
Edificaciones en bloque aislado	1.500 m ²	25 m	25 m

Condiciones de la edificación:

Alturas máxima y mínima.

La altura máxima será de 6 plantas y 20 metros.

No se establece altura mínima.

En las zonas de ordenanza ERA-1 y ERA-2 la ocupación máxima sobre rasante de la edificación será del 50 %.

En las zonas de ordenanza ERA-1 y ERA-2 se exigirá que al menos el 30 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación tenga trata-

ment enjardinat, amb plantació d'espècies vegetals, computant-se dins d'aquesta zona enjardinada els passos, umbracles i pèrgoles, sempre que aquests no representen més d'un 15 % de la porció no ocupada per edificació. En el projecte d'edificació es justificarà detalladament l'ordenació de la parcel·la, especificant la zona ocupada per l'edificació, els umbracles, pèrgoles i marquesines, la porció lliure d'edificació i la superfície enjardinada.

Edificabilitat.

L'edificabilitat sobre rasant expressada amb metro quadrat sostre ús característic residencial sobre metre quadrat sòl sobre parcel·la neta.

– En la subzona ERA-1, l'edificabilitat serà de 2 m²/m²s sobre parcel·la neta.

– En la subzona ERA-2, l'edificabilitat serà de 2 m²/m² i a més un 0,16775546 m²/m²s'adicional que haurà de destinar-se obligatòriament als usos permesos especificats en l'article 27, exclouent-se pel que fa a l'edificabilitat addicional de 0,16775546 m²/m²s l'ús corresponent a vivenda.

Distància entre edificis.

La distància entre edificis situats dins d'una mateixa parcel·la, mesurada en la perpendicular a la línia de façana en cada punt, serà com a mínim dos tercers parts de H, sent H l'altura del bloc més alt.

Si la longitud de la projecció perpendicular d'un sobre un altre fóra igual o inferior a 10 m aquesta distància podrà reduir-se a dos reemplaçaments parts de H, sent H l'altura del bloc més alt.

Reculades i tanques.

Sobre rasant no s'exigirà reculada de l'edificació respecte de la façana, excepte en l'Avinguda per on discorre soterrat el ferrocarril que haurà de respectar-se la reculada derivat de la línia límit d'edificació que figura en el corresponent pla d'ordenació. En el cas del carrer dels Mestrets, a fi d'afavorir un itinerari amb locals comercials i de serveis s'estableix l'obligatorietat, en les illes 2, 4 i 6, d'adossar l'edificació en planta baixa a l'alineació del dita carrer en, almenys, un 70 % de la longitud de la façana que tinga la parcel·la al dita carrer. En les esmentades illes 2, 4 i 6 les plantes altes de l'edificació hauran de retirar-se com a mínim 5 m de l'alineació del carrer dels Mestrets.

S'exigirà una reculada de l'edificació principal de destinació residencial respecte a límits laterals que serà el major dels paràmetres següents: 5.– metres o 1/3 de l'altura de l'edifici més alt, havent de guardar les oportunes distàncies als blocs veïns, excepte en cas de constituir acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades. L'acord farà constar l'obligatorietat que les edificacions no deixaran mitgeres al descobert, tant en altura com en profunditat. L'edificació que es construïska en primer lloc haurà de tractar la paret mitgera amb materials i acabats propis d'una façana. Es podran adossar a les mitgeres els porxes i estructures lleugeres de cobriment que siguen oberts, amb una altura màxima de 3,5 m. En el cas del carrer dels Mestrets es podran adossar les plantes baixes als límits de parcel·la que donen al dita carrer sense necessitat de constituir acord entre propietaris contigus.

Davall rasant, es podrà adossar la construcció a tots els límits de la parcel·la.

Les tanques, en el cas de dur-se a terme, hauran d'alçar-se seguint la línia i rasant oficial i les reculades proposats estaran justificats. Els seus paraments haurien de deixar-se acabats com si es tractara d'una façana.

El tanca tindrà una altura màxima de 2,5 m podent tindre una part inferior opaca d'altura màxima 1 m sent la resta diàfanament i preferentment amb tanques vius.

miento ajardinado, con plantación de especies vegetales, computándose dentro de esta zona ajardinada los pasos, umbráculos y pérgolas, siempre que estos no representen más de un 15 % de la porción no ocupada por edificación. En el proyecto de edificación se justificará detalladamente la ordenación de la parcela, especificando la zona ocupada por la edificación, los umbráculos, pérgolas y marquesinas, la porción libre de edificación y la superficie ajardinada.

Edificabilidad.

La edificabilidad sobre rasante expresada en metro cuadrado techo uso característico residencial sobre metro cuadrado suelo sobre parcela neta.

– En la subzona ERA-1, la edificabilidad será de 2 m²/m²s sobre parcela neta.

– En la subzona ERA-2, la edificabilidad será de 2 m²/m² y además un 0,16775546 m²/m²s adicional que deberá destinarse obligatoriamente a los usos permitidos especificados en el artículo 27, excluyéndose en lo concerniente a la edificabilidad adicional de 0,16775546 m²/m²s el uso correspondiente a vivienda.

Distancia entre edificios.

La distancia entre edificios situados dentro de una misma parcela, medida en la perpendicular a la línea de fachada en cada punto, será como mínimo dos tercers partes de H, siendo H la altura del bloque más alto.

Si la longitud de la proyección perpendicular de uno sobre otro fuere igual o inferior a 10 m esta distancia podrá reducirse a dos quintas partes de H, siendo H la altura del bloque más alto.

Retranqueos y vallados.

Sobre rasante no se exigirá retranqueo de la edificación respecto de la fachada, salvo en la avenida por donde discurre soterrado el ferrocarril que deberá respetarse el retranqueo derivado de la línea límite de edificación que figura en el correspondiente plano de ordenación. En el caso de la calle dels Mestrets, con el fin de favorecer un itinerario con locales comerciales y de servicios se establece la obligatoriedad, en las manzanas 2, 4 y 6, de adossar la edificación en planta baja a la alineación de dicha calle en, al menos, un 70 % de la longitud de la fachada que tenga la parcela a dicha calle. En las citadas manzanas 2, 4 y 6 las plantas altas de la edificación deberán retirarse como mínimo 5 m de la alineación de la calle dels Mestrets.

Se exigirá un retranqueo de la edificación principal de destino residencial respecto a linderos laterales que será el mayor de los siguientes parámetros: 5.– metros o 1/3 de la altura del edificio más alto, debiendo guardar las oportunas distancias a los bloques vecinos, salvo en caso de constituir acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas. El acuerdo hará constar la obligatoriedad de que las edificaciones no dejarán medianeras al descubierto, tanto en altura como en profundidad. La edificación que se construya en primer lugar deberá tratar la pared medianera con materiales y acabados propios de una fachada. Se podrán adossar a las medianeras los porches y estructuras ligeras de cubrimiento que sean abiertos, con una altura máxima de 3,5 m. En el caso de la calle dels mestrets se podrán adossar las plantas bajas a los lindes de parcela recayentes a dicha calle sin necesidad de constituir acuerdo entre propietarios colindantes.

Bajo rasante, se podrá adossar la construcción a todos los lindes de la parcela.

Los vallados, caso de llevarse a cabo, deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los retranqueos propuestos estarán justificados. Los paramentos de los mismos habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

El vallado tendrá una altura máxima de 2,5 m pudiendo tener una parte inferior opaca de altura máxima 1 m siendo el resto diáfano y preferentemente con setos vivos.

Article 88. Ordenança particular 22-SU-R

• Àmbit d'aplicació



ZONA RESIDENCIAL (ORDENANÇA Z-7 EN EL SECTOR 22.SU.R)

VIVENDA UNIFAMILIAR

Correspon a zones de baixa densitat, vivenda unifamiliar aïllada o agrupada.

Ús característic: residencial

CONDICIONS DE VOLUM EN EL SECTOR 22.SU.R.

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en els plànols

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima de l'edificació serà de 2 plantes (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

Serán els assenyalats en els plànols.

DENSITAT I NOMBRE DE VIVENDES

Serà l'especificada en la Fitxa Urbanística. El nombre màxim de vivendes per illa serà l'establert en la taula de paràmetres urbanístics per illes.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIÓ

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis, mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a l'altura.

Quan es tracte d'elements volumètrics del mateix edifici que formen una sola unitat arquitectònica, la distància entre paraments paral·lels mesurada en la perpendicular a aquests quedarà a judici de l'arquitecte/a autor del projecte.

EDIFICABILITAT

El volum màxim aplicable sobre parcel·la neta serà de 0,92 m²/m²s. El sostre edificable de cada illa serà l'establert en la taula de paràmetres urbanístics per illes. (Títol segon, capítol 3, apartat 3.3, art. 3.1 d'aquest PPM), en què també es fixen els sostres edificables ponderats.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la serà de 6 metres en vivendes en filera, 12 metres (cada vivenda) en aparejades i 15 metres en vivendes aïllades.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions al fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculades d'edificació.

FONS MÍNIM

No s'especifica fons mínim.

Artículo 88. Ordenanza particular 22-SU-R

• Ámbito de aplicación



ZONA RESIDENCIAL (ORDENANZA Z-7 EN EL SECTOR 22.SU.R)

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a zonas de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Uso característico: Residencial

CONDICIONES DE VOLUMEN EN EL SECTOR 22.SU.R.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en los planos

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (6,50 m)

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán los señalados en los planos.

DENSIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Será la especificada en la Ficha Urbanística. El núm. máximo de viviendas por manzana será el establecido en la tabla de parámetros urbanísticos por manzanas.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIÓN

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura.

Cuando se trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo aplicable sobre parcela neta será de 0,92 m²/m²s. El techo edificable de cada manzana será el establecido en la tabla de parámetros urbanísticos por manzanas. En la que también se fijan los techos edificables ponderados.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela será de 6 metros en viviendas en hilera, 12 metros (cada vivienda) en pareadas y 15 metros en viviendas aisladas.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones al fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se especifica fondo mínimo.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la serà 150 m² per a vivendes adossades, 350 m² per a vivendes adossades (700 m² dos parcel·les) i 500 m² per a vivendes aïllades.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima serà del 50 % de la parcel·la en vivendes adossades, del 40 % en vivendes aparellades i del 30 % en vivendes aïllades.

PATIS

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

RECLAUDES DE L'EDIFICACIÓ

S'exigirà una reculada mínima de 3 metres als límits, i front, de l'edificació excepte que existisca acord entre els propietaris contigus reflectit en document notarial, per a la construcció d'edificacions adossades, i en aquest cas podran eliminar-se les reculades a límits laterals. Les reculades a límits frontals en carrers de primer ordre (majors de 18 m) seran de 5 m, excepte en l'antiga carretera al quarter, que serà de 6 metres, segons s'indica en els plànols.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Pel que fa a volades i cossos sortints en la línia de façana, caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals. En la resta de les façanes o en la totalitat d'aquestes quan l'edifici s'haja reulat de l'edificació respecte a l'alineació exterior de façana en forma que cap cos sortint o volada sobrepassa l'esmentada alineació, les volades seran lliures igual que els cossos sortints i quedaran a judici de l'arquitecte/a autor del projecte.

TANCA

La tanca, si existeix, es realitzarà fonamentalment d'element vegetal, reixes o tanques amb visibilitat, la seua part massissa mai superarà el metre d'altura, i el conjunt no superarà els 2,5 metres d'altura.

RESERVA D'APARCAMENTS

Es reservarà una plaça per vivenda en l'interior de la parcel·la. En parcel·les superiors a 600 m² es reservaran dos places per vivenda.

1. MAGATZEMS

Ús prohibit

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permesos els tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permés en les seues categories 1a, 2a, 3a i 4a.

En les categories 3a i 4a serà preceptiu que el carrer pel qual tinguen accés compte amb una amplària mínima de 16 i 20 m respectivament.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Prohibit.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Prohibit.

8. GARATGES APARCAMENTS

Permesos en categories 1a i 2a i 6a.

El nombre d'aparcaments per als diferents usos serà el determinat en les condicions generals.

9. HOTELER

Permés en totes les seues categories.

10. INDUSTRIAL

Prohibit

11. OCI I ESBARJO

Permés en categoria A

12. OFICINES

Permés en la seua categoria 1a.

13. RELIGIÓS

Permés en totes les seues formes.

14. SANITARI

Permesos els tipus B1, B2 i B4.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus B1 i C2.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

PARCELA MÍNIMA

La superfície mínima de parcela serà 150 m² para viviendas adosadas, 350 m² para viviendas adosadas (700 m² dos parcelas) y 500 m² para viviendas aisladas.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima será del 50 % de la parcela en viviendas adosadas, del 40 % en viviendas pareadas y del 30 % en viviendas aisladas.

PATIOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos, y frente, de la edificación salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. Los retranqueos a linderos frontal en calles de primer orden (mayores de 18 m) serán de 5 m, excepto en la antigua carretera al cuartel que será de 6 metros, según se indica en los planos.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las normas generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o volado sobre pase dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad, la parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura, y el conjunto no superará los 2,5 metros de altura.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza por vivienda en el interior de la parcela. En parcelas superiores a 600 m² se reservarán dos plazas por vivienda.

1. ALMACENES

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

En las categorías 3.ª y 4.ª será preceptivo que la calle por la que tengan acceso cuente con una anchura mínima de 16 y 20 m respectivamente.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Prohibido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Prohibido.

8. GARAJES-APARCAMIENTOS

Permitidos en categorías 1.ª y 2.ª y 6.ª.

El número de aparcamientos para los diferentes usos será el determinado en las condiciones generales.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Permitido en categoría A

12. OFICINAS

Permitido en su categoría 1.ª.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARIO

Permitidos los tipos B1, B2 y B4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos B1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Ús prohibit.

18. VIVENDA

Permés en el seu tipus 1. Vivendes unifamiliars aïllades i agrupades.

ZONA TERCITÀRIA (ORDENANÇA Z-T EN EL SECTOR 22.SU.R)

Z T DEFINICIÓ EN EL SECTOR 22.SU.R.

Correspon a zona d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari.

Ús característic: terciari.

Z T CONDICIONS DE VOLUM EN EL SECTOR 22.SU.R.

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 2 plantes o 10,50 metres (DEU METRES I MIG).

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

Serán les especificades en els plànols corresponents.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Serán les especificades en els plànols corresponents.

EDIFICABILITAT

Serà l'especificada en aquestes normes.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIMO I MÍNIM

Per la part posterior l'edificació s'alineará segons s'indica en el pla d'ordenació complementari OPC, separant-se set metres de la llinda posterior.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la serà la resultant de la reculada de l'edificació a la llinda límit posterior indicat anteriorment (es correspon amb un percentatge d'ocupació del 75,5 %).

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la serà de 300 m².

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

L'edificació se situarà quant a la seua alineació als carrers i reculada, segons s'expressa en el pla OPC (és a dir, alineada a vials i reculada set metres en la part posterior de la parcel·la).

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

Z T – DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ EN EL SECTOR 22.SU.R.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en els seus tipus A i B.

4. ESPORTIU

Permés en categoria 1a i 2a

5. DOCENT

Permés en categoria A).

6. ESPECTACLE RECREATIVU

Prohibit.

7. ESTACIONS DE SERVEI.

Prohibit

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en categoria 7a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER.

Prohibit.

10. INDÚSTRIA

Prohibit.

11. OCI I ESBARJO

Permés únicament el grup A

Uso prohibido.

18. VIVIENDA

Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

ZONA TERCITÀRIA (ORDENANZA Z-T EN EL SECTOR 22.SU.R)

Z T DEFINICIÓ EN EL SECTOR 22.SU.R.

Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario.

Uso característico: Terciario.

Z T CONDICIONES DE VOLUMEN EN EL SECTOR 22.SU.R.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

ALTURA MÀXIMA

La altura màxima serà de 2 plantas o 10,50 metres (DIEZ METROS Y MEDIO).

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD

Serà la especificada en estas normas.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación serà de 12 m.

FONDO MÀXIMO Y MÍNIMO

Por la parte posterior la edificación se alineará según se indica en el plano de ordenación complementario OPC-1, separándose siete metros del lindero posterior.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación màxima de parcela serà la resultante del retranqueo a lindero posterior indicado anteriormente (se corresponde con un porcentaje de ocupación del 75,5 %).

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela serà de 300 m².

RETRANQUEOS

La edificación se situarà en cuanto a su alineación a las calles y retranqueo, según se expresa en el plano OPC-1 (es decir, alineada a viales y retranqueada siete metros en la parte posterior de la parcela).

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

Z T – DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓ EN EL SECTOR 22.SU.R.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÈFIC

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO

Permitido en categoría 1.^a y 2.^a

5. DOCENTE

Permitido en categoría A).

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Prohibido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en categoría 7.^a. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Prohibido.

10. INDÚSTRIA

Prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Permitido únicamente el grupo A

12. OFICINES

Permés en les categories 2a, 3a i 4a.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI.

Permés el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés únicament el grup A

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI.

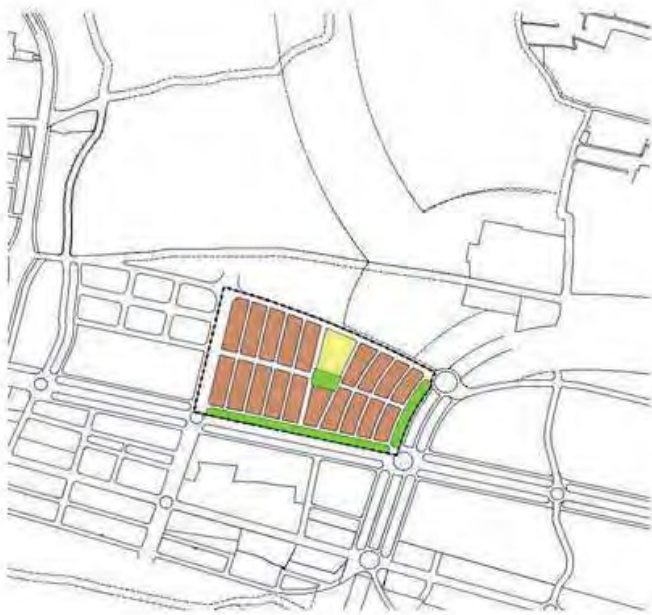
Permés

18. VIVENDA

Prohibit.

Article 89. Ordenances particulars 26-SU-R

- Àmbit d'aplicació



ÀMBIT DE LA ZONA AIS/P

L'àmbit d'aplicació es correspon amb les illes que en el pla d'ordenació núm. 1 els assigna l'esmentada qualificació, sent aquestes les identificades com M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 y M10.

USOS DETALLATS

L'ús característic és el de residencial unifamiliar.

Els usos compatibles són: docent, Assistencial benèfic en les seues categories A1 i A2, hotelier, Religios, Sanitari en les categories B1 i B2, serveis administratius o sociocultural i els garatges aparcaments en les seues categories 1a i 2a.

Són usos prohibits tots els no enumerats en el paràgraf anterior.

Tots els usos compatibles hauran de complir-les condicions que per a aquests es determinen en les normes generals i la normativa vigent en funció de l'ús corresponent.

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Edificació aïllada o aparejada per a vivenda unifamiliar.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 0,6 m²/m². La dita edificabilitat representa el màxim de metres quadrats construïbles sobre rasant en cada parcel·la, computant de la mateixa manera tot l'espai cobert edificat, siga aquest tancat o no i amb independència de l'ús a què es destine.

No computaran a aquests efectes les construccions sota rasant.

OCUPACIÓ

L'ocupació màxima de la parcel·la és de 30 % de la seua superfície.

S'entén per ocupació la superfície ocupada per la projecció horitzontal de l'edificació sobre la parcel·la incloent els cossos volats i sense incloure els ràfols.

12. OFICINAS

Permitido en las categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido únicamente el grupo A

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido.

Artículo 89. Ordenanzas particulares 26-SU-R

- Ámbito de aplicación



ÁMBITO DE LA ZONA AIS/P

El ámbito de aplicación se corresponde con las manzanas que en el plano de ordenación núm. 1 se les asigna dicha calificación, siendo estas las identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 y M10.

USOS PORMENORIZADOS

El uso característico es el de residencial unifamiliar.

Los usos compatibles son: Docente, Asistencial-Benéfico en sus categorías A1 y A2, hotelero, Religioso, Sanitario en las categorías B1 y B2, servicios administrativos o sociocultural y los garajes aparcamientos en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Son usos prohibidos todos los no enumerados en el párrafo anterior.

Todos los usos compatibles deberán cumplirlas condiciones que para ellos se determinen en las normas generales y la normativa vigente en función del uso correspondiente.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación aislada o pareada para vivienda unifamiliar.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta sobre parcela es de 0,6 m²/m². Dicha edificabilidad representa el máximo de m² construibles sobre rasante en cada parcela, computando de igual forma todo el espacio cubierto edificado, sea este cerrado o no y con independencia del uso al que se destine.

No computarán a estos efectos las construcciones bajo rasante.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima de la parcela es de 30 % de su superficie.

Se entiende por ocupación la superficie ocupada por la proyección horizontal de la edificación sobre la parcela incluyendo los cuerpos volados y sin incluir los aleros.

L'ocupació màxima de les construccions sota rasant és del 50 % per als soterranis, havent de coincidir els semisoterranis amb l'ocupació en planta de l'edificació sobre rasant.

CONDICIONS DE PARCEL·LA

La superfície mínima de la parcel·la edificable és de 500 m².

Tots i cadascun dels seus límits frontals tindran com a mínim una longitud igual a 17 metres i la forma de la parcel·la serà tal que permeta la inscripció d'un cercle de 17 metres de diàmetre.

La reculada mínima als límits frontals queda definida en el pla d'ordenació núm. 6. La distància mínima als altres límits és de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies els ràfols amb una longitud de vol inferior o igual a 60 cm.

Almenys un 30 % de la superfície de la parcel·la es tractarà de forma enjardinada.

En les parcel·les podran construir-se dos vivendes aparejades amb projecte unitari, sempre que la parcel·la associada a cada vivenda siga com a mínim de 480 metres. En aquests casos no regiran les distàncies mínimes de separació al límit comú d'ambdós parcel·les, però es mantindran en la resta de límits, així com les restants determinacions d'aquesta zona.

En les parcel·les podran construir-se conjunts de vivendes, entenent-se amb això l'agrupació de tres o més vivendes. En cada parcel·la podrà construir-se un màxim d'una vivenda per cada 500 m² o fracció igual o superior a 420 de manera que si la superfície de la parcel·la és igual o major que $N \times (500) + 420$ m² el nombre de vivendes màxim a edificar serà igual a $N+1$, si és menor el nombre de vivendes serà igual a N . La parcel·la mínima vinculada a cada vivenda serà de 350 m². La part lliure d'edificació de la dita parcel·la vinculada tindrà un tractament enjardinat en almenys el 60 % de la seua superfície. Les vivendes podran construir-se aïllades o aparejades, però en cap cas podran unir-se per mitjà d'elements constructius més de dos vivendes. La part de parcel·la no inclosa en les parcel·les mínimes vinculades a cada vivenda podrà destinar-se a zones d'ús comú, i rebrà un tractament enjardinat en almenys un 30 % de la seua superfície, i podran edificar-se en les dites zones instal·lacions esportives, que si tenen elements construïts sobre rasant, hauran de respectar tot el que estableixen les presents normes per a les edificacions principals i auxiliars.

Amb caràcter previ a la concessió de la llicència de construcció serà preceptiva la realització d'una parcel·lació de la illa, si aquesta no ha sigut realitzada amb anterioritat.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

El nombre màxim de plantes sobre rasant és de dos.

L'altura reguladora màxima és de 6,5 metres, entenent-se aquesta mesura des de la rasant en el punt mitjà de l'alineació frontal de la parcel·la perpendicular a la cara inferior del sostre de l'última planta. Per damunt de l'altura reguladora màxima només es permet la construcció de remats de caixes d'escala, casetes d'ascensors i elements ornamentals. Les esmentades construccions no superaran els 2,50 metres d'altura i computaran al 100 % per al càlcul de l'edificabilitat excepte els elements d'ornamentació. No s'estableix altura mínima.

En el cas de construir-se cobertes inclinades el carener no podrà situar-se a més de 3,50 metres de l'altura reguladora màxima. Es permet l'aprofitament del davall coberta, i en aquest cas computarà per al càlcul de l'edificabilitat en tota la superfície l'altura de la qual lliure siga igual o major que 1,50 metres.

La separació mínima entre edificacions de qualsevol tipus és de 3 metres.

No podran adossar-se edificacions auxiliars als límits frontals. Les dites construccions computaran als efectes d'edificabilitat i ocupació en la seua totalitat, seran d'una sola planta d'altura màxima 3m i només podran adossar-se als límits amb altres parcel·les quan hi haja acord entre contigus reflectit en document públic, i en aquest cas la seua longitud serà igual o menor que el 25 % del límit a què s'adossen.

APARCAMENTS

Es reservaran com a mínim dos places d'aparcament per cada vivenda en l'interior de les parcel·les.

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA D'ORDENACIÓ Z-ADO

ÀMBIT DE LA ZONA ADO

La ocupación máxima de las construcciones bajo rasante es del 50 % para los sótanos, debiendo coincidir los semisótanos con la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

CONDICIONES DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela edificable es de 500 m².

Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo una longitud igual a 17 metros y la forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 17 metros de diámetro.

El retranqueo mínimo a los lindes frontales queda definido en el plano de ordenación núm. 6. La distancia mínima a los otros lindes es de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias los aleros con una longitud de vuelo inferior o igual a 60 cm.

Al menos un 30 % de la superficie de la parcela se tratará de forma ajardinada.

En las parcelas podrán construirse dos viviendas pareadas con proyecto unitario, siempre que la parcela asociada a cada vivienda sea como mínimo de 480 metros. En estos casos no regirán las distancias mínimas de separación al linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán en el resto de lindes, así como las restantes determinaciones de esta zona.

En las parcelas podrán construirse conjuntos de viviendas, entendiéndose con ello la agrupación de tres o más viviendas. En cada parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 500 m² o fracción igual o superior a 420 de manera que si la superficie de la parcela es igual o mayor que $N \times (500) + 420$ m² el número de viviendas máximo a edificar será igual a $N+1$, si es menor el número de viviendas será igual a N . La parcela mínima vinculada a cada vivienda será de 350 m². La parte libre de edificación de dicha parcela vinculada tendrá un tratamiento ajardinado en al menos el 60 % de su superficie. Las viviendas podrán construirse aisladas o pareadas, pero en ningún caso podrán unirse mediante elementos constructivos más de dos viviendas. La parte de parcela no incluida en las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda podrá destinarse a zonas de uso común, y recibirá un tratamiento ajardinado en al menos un 30 % de su superficie, pudiéndose edificar en dichas zonas instalaciones deportivas, que de tener elementos construidos sobre rasante, deberán respetar todo lo establecido en las presentes normas para las edificaciones principales y auxiliares.

Con carácter previo a la concesión de la licencia de construcción será preceptiva la realización de una parcelación de la manzana, si esta no ha sido realizada con anterioridad.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos.

La altura reguladora máxima es de 6,5 metros, entendiéndose esta medida desde la rasante en el punto medio de la alineación frontal de la parcela perpendicular a la cara inferior del forjado techo de la última planta. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permite la construcción de remates de cajas de escalera, casetas de ascensores y elementos ornamentales. Dichas construcciones no superaran los 2,50 metros de altura y computarán al 100 % para el cálculo de la edificabilidad excepto los elementos de ornamentación. No se establece altura mínima.

En el caso de construirse cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros de la altura reguladora máxima. Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta, en cuyo caso computará para el cálculo de la edificabilidad en toda la superficie cuya altura libre sea igual o mayor que 1,50 metres.

La separación mínima entre edificaciones de cualquier tipo es de 3 metres.

No podrán adosarse edificaciones auxiliares a los lindes frontales. Dichas construcciones computarán a los efectos de edificabilidad y ocupación en su totalidad, serán de una sola planta de altura máxima 3m y solo podrán adosarse a los lindes con otras parcelas cuando exista acuerdo entre colindantes reflejado en documento público, en cuyo caso su longitud será igual o menor que el 25 % del linde al que se adosen.

APARCAMIENTOS

Se reservarán como mínimo dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN Z-ADO

ÁMBITO DE LA ZONA ADO

L'àmbit d'aplicació es correspon amb les illes que en el pla d'ordenació núm. 1 els assigna l'esmentada qualificació, i aquestes són les identificades com M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 i M18.

USOS DETALLATS

L'ús característic és el de residencial unifamiliar.

Els usos compatibles són: docent, Assistencial benèfic en els seus categories A1 i A2, hotelier, Religios, Sanitari en les categories B1 i B2, serveis administratius o sociocultural i els garatges aparcaments en les seues categories 1a i 2a.

Són usos prohibits tots els no enumerats en el paràgraf anterior.

Tots els usos compatibles hauran de complir-les condicions que per a ells es determinen en les normes generals i la normativa vigent en funció de l'ús corresponent.

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Edificació agrupada de viviendas unifamiliares.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta sobre parcel·la és d'1 m²/m². La dita edificabilitat representa el màxim de metres quadrats construïbles sobre rasant en cada parcel·la, computant de la mateixa manera tot l'espai cobert edificat, siga aquest tancat o no i amb independència de l'ús a què es destine.

No computaran a aquests efectes les construccions sota rasant.

OCUPACIÓ

L'ocupació màxima de la parcel·la és de 50 % de la seua superfície.

S'entén per ocupació la superfície ocupada per la projecció horitzontal de l'edificació sobre la parcel·la incloent els cossos volats i sense incloure els ràfols.

L'ocupació màxima de les construccions sota rasant és del 60 % per als soterranis, havent de coincidir els semisoterranis amb l'ocupació en planta de l'edificació sobre rasant.

CONDICIONS DE PARCEL·LA

La superfície mínima de la parcel·la edificable és de 1.100 m².

Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim una longitud igual a 45 metres. En el cas de parcel·les amb enfront de dos o més vials, aquesta longitud podrà reduir-se fins als 38 metres.

La forma de la parcel·la serà tal que permeta la inscripció d'un cercle de 7,5 metres de diàmetre.

La reculada mínim als límits frontals queda definit en el pla d'ordenació núm. 6.

L'alineació al vial de vianants indicada en el pla d'ordenació núm. 6 és obligatòria i sobre ella no es permetran cossos volats.

La distància mínima a altres límits és de 3 metres.

No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies els ràfols amb una longitud de vol inferior o igual a 60 cm.

En les parcel·les podrà construir-se una vivenda per cada 220 m², o fracció superior o igual a 190 m². La parcel·la vinculada a cada vivenda serà com a mínim de 160 metres. La part lliure d'edificació de la dita parcel·la vinculada tindrà un tractament enjardinat en almenys el 60 % de la seua superfície.

La part de parcel·la no inclosa en les parcel·les mínimes vinculades a cada vivenda podrà destinar-se a zones d'ús comú, i rebrà un tractament enjardinat almenys en un 30 % de la seua superfície, podent-se edificar en les dites zones instal·lacions esportives, que de tindre elements construïts sobre rasant, hauran de respectar tot el que estableixen les presents normes per a les edificacions principals i auxiliars.

Amb caràcter previ a la concessió de la llicència de construcció serà preceptiva la realització d'una parcel·lació de l'illa, si aquesta no ha sigut realitzada amb anterioritat.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

El nombre màxim de plantes sobre rasant és de tres i les altures reguladores màximes són de 4 metres per a una planta, de 7 metres per a dos plantes i de 9,5 metres per a tres plantes.

L'altura reguladora màxima es mesurarà des de la rasant en el punt mitjà de l'alineació frontal de la parcel·la perpendicular la cara inferior del sostre de l'última planta.

Per damunt de l'altura reguladora màxima només es permet la construcció de remats de caixes d'escala, casetes d'ascensors i elements ornamentals. Les dites construccions no superaran els 2,50 metres d'altura i computaran al 100 % per al càlcul de l'edificabilitat excepte l'ornamentació.

En el cas de construir-se cobertes inclinades el carener no podrà situar-se a més de 3.50 metres de l'altura reguladora màxima.

El ámbito de aplicación se corresponde con las manzanas que en el plano de ordenación núm. 1 se les asigna dicha calificación, siendo estas las identificadas como M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 y M18.

USOS PORMENORIZADOS

El uso característico es el de residencial unifamiliar.

Los usos compatibles son: Docente, Asistencial-Benéfico en sus categorías A1 y A2, hotelero, Religioso, Sanitario en las categorías B1 y B2, servicios administrativos o sociocultural y los garajes aparcamientos en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Son usos prohibidos todos los no enumerados en el párrafo anterior.

Todos los usos compatibles deberán cumplirlas condiciones que para ellos se determinen en las normas generales y la normativa vigente en función del uso correspondiente.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación agrupada de viviendas unifamiliares.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta sobre parcela es de 1 m²/m². Dicha edificabilidad representa el máximo de m² construibles sobre rasante en cada parcela, computando de igual forma todo el espacio cubierto edificado, sea este cerrado o no y con independencia del uso al que se destine.

No computarán a estos efectos las construcciones bajo rasante.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima de la parcela es de 50 % de su superficie.

Se entiende por ocupación la superficie ocupada por la proyección horizontal de la edificación sobre la parcela incluyendo los cuerpos volados y sin incluir los aleros.

La ocupación máxima de las construcciones bajo rasante es del 60 % para los sótanos, debiendo coincidir los semisótanos con la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

CONDICIONES DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela edificable es de 1.100 m².

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo una longitud igual a 45 metros. En el caso de parcelas con frente a dos o más viales, esta longitud podrá reducirse hasta los 38 metros.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 7,5 metros de diámetro.

El retranqueo mínimo a los lindes frontales queda definido en el plano de ordenación núm. 6.

La alineación al vial peatonal indicada en el plano de ordenación núm. 6 es obligatoria y sobre ella no se permitirán cuerpos volados.

La distancia mínima a otros lindes es de 3 metres.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros con una longitud de vuelo inferior o igual a 60 cm.

En las parcelas podrá construirse una vivienda por cada 220 m², o fracción superior o igual a 190 m². La parcela vinculada a cada vivienda será como mínimo de 160 metros. La parte libre de edificación de dicha parcela vinculada tendrá un tratamiento ajardinado en al menos el 60 % de su superficie.

La parte de parcela no incluida en las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda podrá destinarse a zonas de uso común, y recibirá un tratamiento ajardinado al menos en un 30 % de su superficie, pudiéndose edificar en dichas zonas instalaciones deportivas, que de tener elementos contruidos sobre rasante, deberán respetar todo lo establecido en las presentes normas para las edificaciones principales y auxiliares.

Con carácter previo a la concesión de la licencia de construcción será preceptiva la realización de una parcelación de la manzana, si esta no ha sido realizada con anterioridad.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas sobre rasante es de tres y las alturas reguladoras máximas son de 4 metros para una planta, de 7 metros para dos plantas y de 9,5 metros para tres plantas.

La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante en el punto medio de la alineación frontal de la parcela perpendicular la cara inferior del forjado techo de la última planta.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permite la construcción de remates de cajas de escalera, casetas de ascensores y elementos ornamentales. Dichas construcciones no superaran los 2,50 metros de altura y computarán al 100 % para el cálculo de la edificabilidad excepto la ornamentación.

En el caso de construirse cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 3.50 metros de la altura reguladora máxima.

Es permet l'aprofitament del davall coberta, i en aquest cas computarà per al càlcul de l'edificabilitat en tota la superfície l'altura de la qual lliure siga igual o major que 1,50 metres.

Les edificacions auxiliars a les vivendes no podran adossar-se als límits frontals i compliran la reculada de l'edificació establerta per a l'edificació principal en l'article anterior. Les dites construccions només podran adossar-se als límits amb altres parcel·les quan hi haja acord entre contigus reflectit en document públic.

Les edificacions auxiliars computaran als efectes d'edificabilitat i ocupació en la seua totalitat, seran d'una sola planta, d'altura màxima 3 m i si adossen a llinda, la seua longitud serà igual o menor que el 25 % del límit a què s'adossen.

La distància mínima entre edificis independents dins d'una mateixa parcel·la serà de 6 metres.

La longitud màxima d'un bloc no podrà superar els 70 metres.

APARCAMENTS

Es reservaran com a mínim dos places d'aparcament per cada vivenda en l'interior de les parcel·les.

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA D'ORDENACIÓ Z-TC

ÀMBIT DE LA ZONA TC

L'àmbit d'aplicació es correspon amb l'illa que en el pla d'ordenació núm. 1 se li assigna la dita qualificació, sent aquesta la identificada com M19.

USOS DETALLATS

L'ús característic és el de terciari comercial en les seues categories A, B, C1, C2, E3 i E4.

Els usos compatibles són: esportiu en les seues categories 1a i 2a, docent, hotelier, garatges aparcament en les seues categories 1a, 3a i 6a, oci i esbarjo grup A subgrups A1, A2, A3, grup B subgrup B4, grup C subgrups C1 i C4 en les seues categories 1a i 2a, oficines i sanitari grups B1, B2, B3 i B4.

Són usos prohibits tots els no enumerats en el paràgraf anterior.

Tots els usos compatibles hauran de complir les condicions que per a aquests es determinen en les normes generals i la normativa vigent en funció de l'ús corresponent.

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Edificació aïllada, bloc exempt.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 0,7 m²/m². La dita edificabilitat representa el màxim de metres quadrats construïbles sobre rasant en cada parcel·la, computant de la mateixa manera tot l'espai cobert edificat, siga aquest tancat o no i amb independència de l'ús a què es destine.

No computaran a aquests efectes les construccions sota rasant.

OCUPACIÓ

L'ocupació màxima de la parcel·la és de 70 % de la seua superfície.

S'entén per ocupació la superfície ocupada per la projecció horitzontal de l'edificació sobre la parcel·la incloent els cossos volats i sense incloure els ràfols.

L'ocupació màxima de les construccions sota rasant és del 100 % per als soterranis, havent de coincidir els semisoterranis amb l'ocupació en planta de l'edificació sobre rasant.

A. CONDICIONS DE PARCEL·LA

La superfície mínima de la parcel·la edificable és de 1000 m².

Almenys un dels seus límits frontals tindrà com a mínim una longitud igual a 35 metres. En el cas de parcel·les amb la front a dos o més vials, aquesta longitud podrà reduir-se fins als 30 metres.

La forma de la parcel·la serà tal que permeta la inscripció d'un cercle de 22 metres de diàmetre.

La reculada mínima a les llindes frontals queda definida en el pla d'ordenació núm. 6 i sobre aquestes no es permeten cossos volats habitables. Quant als cossos sortints i vols d'altres elements constructius i ornamentals caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

La reculada mínima a altres llindes serà igual a dos terços de l'altura de l'edificació i en cap cas serà menor de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies els ràfols amb una longitud de vol inferior o igual a 60 cm.

Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta, en cuyo caso computará para el cálculo de la edificabilidad en toda la superficie cuya altura libre sea igual o mayor que 1,50 metros.

Las edificaciones auxiliares a las viviendas no podrán adosarse a los lindes frontales y cumplirán los retranqueos establecidos para la edificación principal en el artículo anterior. Dichas construcciones solo podrán adosarse a los lindes con otras parcelas cuando exista acuerdo entre colindantes reflejado en documento público.

Las edificaciones auxiliares computarán a los efectos de edificabilidad y ocupación en su totalidad, serán de una sola planta, de altura máxima 3 m y si adosan a linde, su longitud será igual o menor que el 25 % del linde al que se adosen.

La distancia mínima entre edificios independientes dentro de una misma parcela será de 6 metros.

La longitud máxima de un bloque no podrá superar los 70 metros.

APARCAMIENTOS

Se reservarán como mínimo dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN Z-TC

ÁMBITO DE LA ZONA TC

El ámbito de aplicación se corresponde con la manzana que en el plano de ordenación núm. 1 se le asigna dicha calificación, siendo esta la identificada como M19.

USOS PORMENORIZADOS

El uso característico es el de terciario comercial en sus categorías A, B, C1, C2, E3 y E4.

Los usos compatibles son: deportivo en sus categorías 1.^a y 2.^a, docente, hotelero, garajes-aparcamiento en sus categorías 1.^a, 3.^a y 6.^a, ocio y recreo grupo A subgrupos A1, A2, A3, grupo B subgrupo B4, grupo C subgrupos C1 y C4 en sus categorías 1.^a y 2.^a, oficinas y sanitario grupos B1, B2, B3 y B4.

Son usos prohibidos todos los no enumerados en el párrafo anterior.

Todos los usos compatibles deberán cumplir las condiciones que para ellos se determinen en las normas generales y la normativa vigente en función del uso correspondiente.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación aislada, bloque exento.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta sobre parcela es de 0,7 m²/m². Dicha edificabilidad representa el máximo de m² construibles sobre rasante en cada parcela, computando de igual forma todo el espacio cubierto edificado, sea este cerrado o no y con independencia del uso al que se destine.

No computarán a estos efectos las construcciones bajo rasante.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima de la parcela es de 70 % de su superficie.

Se entiende por ocupación la superficie ocupada por la proyección horizontal de la edificación sobre la parcela incluyendo los cuerpos volados y sin incluir los aleros.

La ocupación máxima de las construcciones bajo rasante es del 100 % para los sótanos, debiendo coincidir los semisótanos con la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

A. CONDICIONES DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela edificable es de 1000 m².

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo una longitud igual a 35 metros. En el caso de parcelas con frente a dos o más viales, esta longitud podrá reducirse hasta los 30 metros.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 22 metros de diámetro.

El retranqueo mínimo a los lindes frontales queda definido en el plano de ordenación núm. 6 y sobre ellos no se permiten cuerpos volados habitables. En cuanto a los salientes y vuelos de otros elementos constructivos y ornamentales se estará a lo dispuesto en las normas generales.

El retranqueo mínimo a otros lindes será igual a dos tercios de la altura de la edificación y en ningún caso será menor de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias los aleros con una longitud de vuelo inferior o igual a 60 cm.

Podran construir-se edificacions adossades quan hi haja acord entre propietaris contigus reflectit en document públic i formen part d'un projecte d'edificació conjunt.

Amb caràcter previ a la concessió de la llicència de construcció serà preceptiva la realització d'una parcel·lació de l'illa, si aquesta no ha sigut realitzada amb anterioritat.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

El nombre màxim de plantes sobre rasant és de 4 i les altura reguladora màximes s'estableix en 15 metres.

L'altura reguladora mínima serà de 4,50 metres.

Les altures reguladores es mesuraran des de la rasant en el punt mitjà de l'alineació frontal de la parcel·la perpendicular la cara inferior del sostre de l'última planta.

Per damunt de l'altura reguladora màxima només es permet la construcció de remats de caixes d'escala, casetes d'ascensors i elements ornamentals. Les esmentades construccions no superaran els 2,50 metres d'altura i computaran al 100 % per al càlcul de l'edificabilitat excepte l'ornamentació.

En el cas de construir-se cobertes inclinades el carener no podrà situar-se a més de 2,50 metres de l'altura reguladora màxima.

És possible l'aprofitament de la sotacoberta, sempre que les condicions particulars de cada ús així ho permeten.

L'esmentat aprofitament computarà per al càlcul de l'edificabilitat en tota la superfície l'altura lliure de la qual siga útil per al desenvolupament de l'ús a què es destine.

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA D'ORDENACIÓ EQ-RD.

ÀMBIT DE LA ZONA EQ-RD

L'àmbit d'aplicació es correspon amb l'illa que en el pla d'ordenació núm. 1 se li assigna la dita qualificació, sent aquesta la identificada com M20.

USOS DETALLATS

L'ús que se li assigna és el d'equipament públic d'ús esportiu recreatiu.

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Edificació aïllada, bloc exempt.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà fixada per l'administració pública adjudicatària del mateix.

OCUPACIÓ

L'ocupació màxima de la parcel·la és de ve definida en funció de les reculades de l'edificació mínims fixats en el pla d'ordenació núm. 6.

CONDICIONS DE PARCEL·LA

La parcel·la es correspon amb la totalitat de l'illa núm. 20 i la seua superfície és de 12.000 metres.

La reculada mínim als límits frontals queda definit en el pla d'ordenació núm. 6.

Podrán construirse edificaciones adosadas cuando exista acuerdo entre propietarios colindantes reflejado en documento público y formen parte de un proyecto de edificación conjunto.

Con carácter previo a la concesión de la licencia de construcción será preceptiva la realización de una parcelación de la manzana, si esta no ha sido realizada con anterioridad.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas sobre rasante es de 4 y las altura reguladora máximas se establece en 15 metros.

La altura reguladora mínima será de 4,50 metros.

Las alturas reguladoras se medirán desde la rasante en el punto medio de la alineación frontal de la parcela perpendicular la cara inferior del forjado techo de la última planta.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permite la construcción de remates de cajas de escalera, casetas de ascensores y elementos ornamentales. Dichas construcciones no superaran los 2,50 metros de altura y computarán al 100 % para el cálculo de la edificabilidad excepto la ornamentación.

En el caso de construirse cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 2,50 metros de la altura reguladora máxima.

Es posible el aprovechamiento del bajo cubierta, siempre y cuando las condiciones particulares de cada uso así lo permitan.

Dicho aprovechamiento computará para el cálculo de la edificabilidad en toda la superficie cuya altura libre sea útil para el desarrollo del uso al que se destine.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EQ-RD.

ÁMBITO DE LA ZONA EQ-RD

El ámbito de aplicación se corresponde con la manzana que en el plano de ordenación núm. 1 se le asigna dicha calificación, siendo esta la identificada como M20.

USOS PORMENORIZADOS

El uso que se le asigna es el de equipamiento público de uso deportivo-recreativo.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación aislada, bloque exento.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta sobre parcela será fijada por la administración pública adjudicataria del mismo.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima de la parcela es de viene definida en función de los retranqueos mínimos fijados en el plano de ordenación núm. 6.

CONDICIONES DE PARCELA

La parcela se corresponde con la totalidad de la manzana núm. 20 y su superficie es de 12.000 metros.

El retranqueo mínimo a los lindes frontales queda definido en el plano de ordenación núm. 6.

Article 90. Ordenança particular 14-UE-I (A y B).

- Àmbit d'aplicació



FITXES

14.UE.I (A)

Superfície bruta total (A)	91.082,57 m ² s
Dotacional públic existent (B)	2.524,56 m ² s
Superfície neta total (A-B)	88.558,01 m ² s
Qualificació urbanística	Industrial
Ús característic	Industrial
Tipologia	ZI
Edificabilitat total	61.990,61 m ² t
Edificabilitat materialitzable	62.425,64 m ² t
Edificabilitat en ús residencial prohibit	m ² t.R
Edificabilitat en ús industrial ZI	61.990,61 m ² t.I
Edificabilitat en ús terciari	m ² t.T
Edificabilitat en ús dotacional privat	m ² t.D.
Densitat (nombre de viv./ ha)	viv/Ha
Núm. de vivendes total màxim	viv
Aprofitament tipus	0,70 m ² /m ² s
Equipaments (m ² suelo)	
ZV-JL/690 0,00 m ² s	RD-DE/569 3.314,94 m ² s
	AD-AU/385 317 m ² s
Xarxa viària	32.120,57 m ² s 35,3 %
SUMA DE ZONES VERDES	0,00 m ² s 0,00 %
SUMA EQUIPAMENTS	3.631,94 m ² s 4,0 %
Total cessions	35.752,51 m ² s 39,3 %

Condicions de connexió

- Canalització i cobriment del barranc Baladre de forma connexa la 14-UE.I (B).
- La urbanització del vial de l'antiga carretera Nacional disposarà de vies laterals que no connectaran amb la via central de trànsit ràpid excepte en les rotondes dels extrems.

14.UE.I (B)

Superfície bruta total (A)	147.634,06 m ² s
Dotacional públic existent (B)	10.261,06 m ² s
Superfície neta total (A-B)	137.373,00 m ² s
Qualificació urbanística	Industrial
Ús característic	Industrial
Tipologia	ZI

Artículo 90. Ordenanza particular 14-UE-I (A y B).

- Ámbito de aplicación



FICHAS

14.UE.I (A)

Superficie bruta total (A)	91.082,57 m ² s
Dotacional público existente (B)	2.524,56 m ² s
Superficie neta total (A-B)	88.558,01 m ² s
Calificación urbanística	Industrial
Uso característico	Industrial
Tipología	ZI-1
Edificabilidad total	61.990,61 m ² t
Edificabilidad materializable	62.425,64 m ² t
Edificabilidad en uso residencial prohibido	m ² t.R
Edificabilidad en uso industrial ZI-1 6	1.990,61 m ² t.I
Edificabilidad en uso terciario	m ² t.T
Edificabilidad en uso dotacional privado	m ² t.D.
Densidad (núm. de viv./ha)	viv/Ha
Núm. de viviendas total máximo	viv
Aprovechamiento tipo	0,70 m ² /m ² s
Equipamientos (m ² suelo)	
ZV-JL/690 0,00 m ² s	RD-DE/569 3.314,94 m ² s
	AD-AU/385 317 m ² s
Red viaria	32.120,57 m ² s 35,3 %
SUMA DE ZONAS VERDES	0,00 m ² s 0,00 %
SUMA EQUIPAMIENTOS	3.631,94 m ² s 4,0 %
Total cesiones	35.752,51 m ² s 39,3 %

Condiciones de conexión

- Encauzamiento y cubrimiento del Barranco Baladre de forma connexa la 14-UE.I (B).
- La urbanización del vial de la antigua Carretera Nacional dispondrá de vías laterales que no conectarán con la vía central de tráfico rápido excepto en las rotondas de los extremos.

14.UE.I (B)

Superficie bruta total (A)	147.634,06 m ² s
Dotacional público existente (B)	10.261,06 m ² s
Superficie neta total (A-B)	137.373,00 m ² s
Calificación urbanística	Industrial
Uso característico	Industrial
Tipología	ZI-1

Edificabilitat total	96.161,10 m ² t
Edificabilitat materialitzable	95.726,07 m ² t
Edificabilitat en ús residencial prohibit	m ² t.R
Edificabilitat en ús industrial ZI	96.161,10 m ² t.I
Edificabilitat en ús terciari	m ² t.T
Edificabilitat en ús dotacional privat	m ² t.D.

Densitat (núm. de viv./ ha)	viv/Ha
Nombre de vivendes total màxim	viv
Aprofitament tipus	0,70 m ² /m ² s

Equipaments (m ² suelo)			
ZV-JL/690	2.046,00 m ² s	RD-DE/569	12.619,87 m ² s
		AD-AU/385	0,00 m ² s
Xarxa Viària	44.254,44 m ² s		30,0 %
SUMA DE ZONES VERDES	2.046,00 m ² s		1,4 %
SUMA EQUIPAMENTS	12.619,87 m ² s		8,5 %
C Total cessions	58.920,31 m ² s		39,9 %

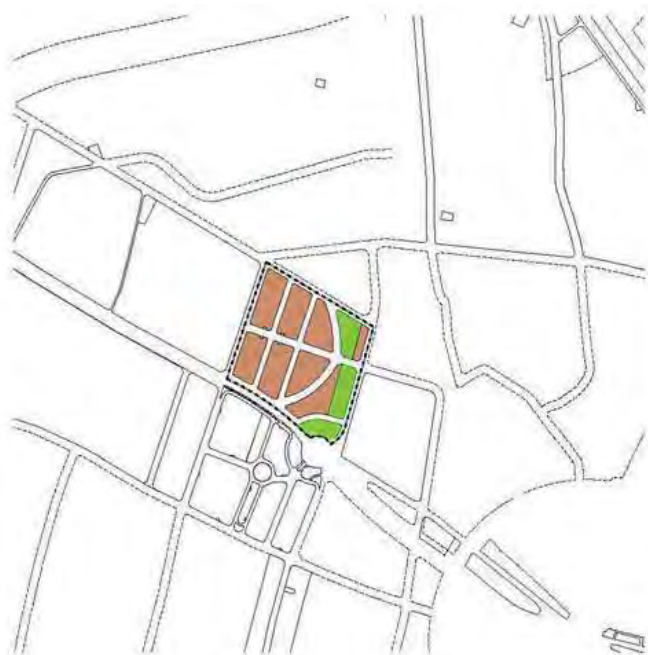
Condicions de connexió

- Canalització i cobriment del Barranc Baladre de forma connexa amb la 14-UE.I (A).
- La urbanització del vial de l'antiga carretera nacional disposarà de vies laterals que no connectaran amb la via central de trànsit ràpid excepte en les rotondes dels extrems.

En els casos en què l'aplicació d'aquesta ordenança plantejara dubtes en l'edificabilitat corresponent a les parcel·les, haurà de servir com a referència l'aprofitament que conste en la respectiva reparcel·lació aprovada.

Article 91. Ordenança particular 14-SUI-I

- Àmbit d'aplicació



ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC INDUSTRIAL – ÚS INDUSTRIAL	ZI
ZONES AMB ÚS CARACTERÍSTIC NO INDUSTRIAL – ÚS TERCIARI	ZT
ZONES AMB ÚS PÚBLIC – SISTEMA LOCAL, ZONA VERDA	ZV
– APARCAMENTS	AV
– ZONA DE RESERVA VIÀRIA	RV

Edificabilidad total	96.161,10 m ² t
Edificabilidad materializable	95.726,07 m ² t
Edificabilidad en uso residencial prohibido	m ² t.R
Edificabilidad en uso industrial ZI-1	96.161,10 m ² t.I
Edificabilidad en uso terciario	m ² t.T
Edificabilidad en uso dotacional privado	m ² t.D.

Densidad (núm. de viv./ha)	viv/Ha
Núm. de viviendas total máximo	viv
Aprovechamiento tipo	0,70 m ² /m ² s

Equipamientos (m ² suelo)			
ZV-JL/690	2.046,00 m ² s	RD-DE/569	12.619,87 m ² s
		AD-AU/385	0,00 m ² s
Red Viaria	44.254,44 m ² s		30,0 %
SUMA DE ZONAS VERDES	2.046,00 m ² s		1,4 %
SUMA EQUIPAMIENTOS	12.619,87 m ² s		8,5 %
C Total cesiones	58.920,31 m ² s		39,9 %

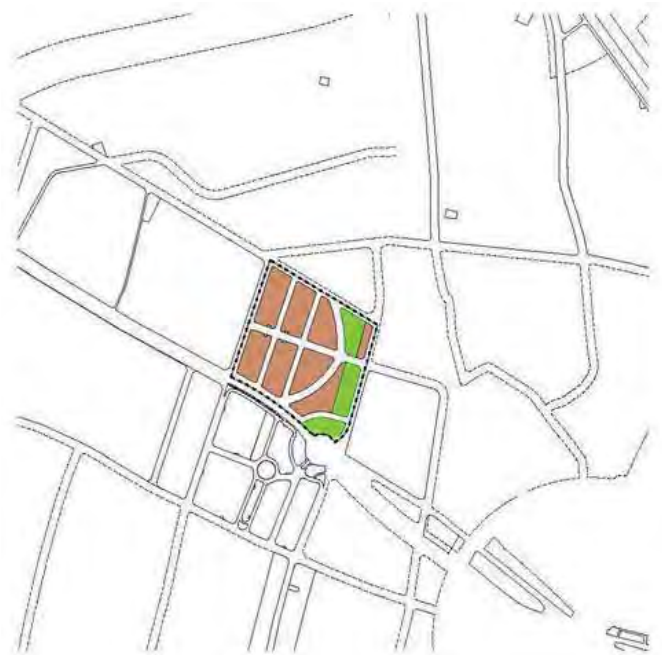
Condiciones de conexión

- Encauzamiento y cubrimiento del Barranco Baladre de forma conexas con la 14-UE.I (A).
- La urbanización del vial de la antigua carretera nacional dispondrá de vías laterales que no conectarán con la vía central de tráfico rápido excepto en las rotondas de los extremos.

En los casos en los que la aplicación de esta ordenanza planteeara dudas en la edificabilidad correspondiente a las parcelas, deberá servir como referencia el aprovechamiento que conste en la respectiva reparcelación aprobada.

Artículo 91. Ordenanza particular 14-SUI-I

- Ámbito de aplicación



ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL – USO INDUSTRIAL	ZI*
ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO NO INDUSTRIAL – USO TERCIARIO	ZT*
ZONAS CON USO PÚBLICO – SISTEMA LOCAL, ZONA VERDE	ZV
– APARCAMIENTOS	AV
– ZONA DE RESERVA VIARIA	RV

APROFITAMENT EDIFICATORI SOTA RASANT

– Els soterranis no computaran als efectes de volum ni ocupació de parcel·la.

ALINEACIONS

– Les alineacions d'edificació que definixen la posició de les façanes s'ajustaran al que estableixen les normes particulars de cada zona.

– Es distingixen dos tipus:

Alineacions obligatòries: la façana haurà de disposar-se obligatòriament en la dita alineació, sense perjudi de les toleràncies de vols i la reculada de l'edificació establides.

Alineacions màximes: definixen l'envolupant màxima de l'edificació.

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

– Caldrà ajustar-se al que disposen les ordenances particulars.

VOLS

– No s'autoritzen vols sobre l'alineació exterior.

OCUPACIÓ DELS SOTERRANIS

– Les construccions en soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la.

OCUPACIÓ DELS SEMISOTERRANIS

– Les construccions en semisoterrani podran ocupar la mateixa superfície de parcel·la que la planta baixa de l'edifici que es construeix sobre ella,

TANCAMENTS DE PARCEL·LES

– Podrà realitzar-se amb reixa o tancament diàfan, fins a 2,50 metres d'altura màxima, podent ser massís fins a 1 metre d'altura. Hauran de tindre un tractament de façana i com a mínim un acabat lluit i pintat.

ALTRES CONSTRUCCIONS EN LA PARCEL·LA

– En la part de la parcel·la lliure no ocupada per l'edificació, no podrà edificar-se cap cos tancat, autoritzant-se únicament els elements complementaris de caràcter obert i lleuger.

ACCESOS I SERVICIS

– La parcel·la disposarà d'accés rodat, amb pavimentació de voreres i calçada fins al punt d'enllaç amb les xarxes viàries. Així mateix la parcel·la haurà de comptar amb els serveis urbanístics exigibles per la llei en el moment de finalitzar les obres de construcció de l'edifici.

EDIFICABILITAT MÀXIMA

– L'edificabilitat màxima sobre la rasant d'una parcel·la és el resultat de multiplicar la seua superfície neta pel coeficient d'edificabilitat de la zona, donant com resultat la superfície construïble.

ORDENANÇA INDUSTRIAL ZI

ORDENANÇA ZONA ZI.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfícies de terreny que en els plànols s'arreglen amb les sigles ZI.

2. CONDICIONS

ZI*

EDIFICACIÓ INDUSTRIAL EN BLOC ADOSSAT

DEFINICIÓ

Correspon a zona d'ús exclusiu industrial en el Sector 14-SU-I.

Ús característic: industrial.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són els especificats en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima edificable serà de 10,50 metres. S'exceptuen d'aquesta limitació elements singulars que per característiques específiques de procés de producció exigiren major altura.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat màxima és de 1,00 m²/m².

Els entresolats en l'interior de naus industrials no computen aprofitament urbanístic.

Els entresolats seran no-segregables horitzontalment com a edificació, i han de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique.

FAÇANA MÍNIMA

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

– Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES

– Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.

– Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

RETRANQUEOS

– Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares.

VUELOS

– No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓN DE LOS SÓTANOS

– Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS

– Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella,

CERRAMIENTOS DE PARCELAS

– Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

– En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero.

ACCESOS Y SERVICIOS

– La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÀXIMA

– La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construïble.

ORDENANZA INDUSTRIAL ZI*

ORDENANZA ZONA ZI*.

1. ÀMBIT DE APLICACIÓ

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas ZI*.

2. CONDICIONES

ZI*

EDIFICACIÓ INDUSTRIAL EN BLOQUE ADOSSADO

DEFINICIÓ

Corresponde a zona de uso exclusivo industrial en el Sector 14-SU-I.

Uso característico: Industrial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima edificable será de 10,50 metros. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares que por características específicas de proceso de producción exigieran mayor altura.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima es de 1,00 m²/m².

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

FACHADA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 15 m.

FONS MÀXIM

No s'estableix.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre la reculada de l'edificació.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 500 m².

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

No s'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior.

S'exigiran les reculades obligatòries de l'alineació de façana que estan fixades en el pla corresponent. No s'exigix una reculada de l'alineació de façana en carrers on el pla no ho indique.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

BLOC ADOSSAT:

(Es considera que un bloc està adossat quan l'edificació s'adossa almenys a un dels límits de la parcel·la per a formar agrupacions d'edificis amb les parcel·les contigües.)

ALTRES CONDICIONS

TANCA DE LES PARCEL·LES

No són obligatòries, no obstant:

Podrà realitzar-se amb reixa o tancament diàfan, fins a 2,50 metres d'altura màxima, podent ser massís fins a 1 metre d'altura. Hauran de tindre un tractament de façana i com a mínim un acabat lluit i pintat.

APARCAMENTS EN INTERIOR DE PARCEL·LES

En l'interior de parcel·la haurà de reservar-se superfície suficient per a l'aparcament de tots els vehicles, que puguen confluïr simultàniament durant l'ús de la mateixa.

En cada parcel·la es reservarà almenys una plaça d'aparcament per cada 200 m² c o fracció.

En tot cas la franja de la reculada en façana podrà destinar-se a aparcament, comptabilitzant a aquests efectes. També es permet la reserva d'aparcaments en edifici tancat.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per als mateixos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A,B,C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, D i F.

4. ESPORTIU

Permés.

5. DOCENT

Ús prohibit

6. ESPECTACLE RECREATIU

Prohibit

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Ús no permés.

10. INDÚSTRIA

Permés en els seus tipus A, B i C, d'acord amb les condicions d'ús.

11. OCII ESBARJO

Permés en els seus tipus A, B i el tipus C si està situat a més de 100 m de zones residencials, o d'una altra activitat semblant.

12. OFICINES

Permés en les seues categories 2a, 3a i 4a.

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificació serà de 15 m.

FONDO MÁXIMO

No se establece.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 500 m².

RETRANQUEOS

No se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior.

Se exigirán los retranqueos obligatorios de la alineación de fachada que están fijados en el plano correspondiente. No se exige un retranqueo de la alineación de fachada en calles donde el plano no lo indique.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

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.)

OTRAS CONDICIONES

VALLADO DE LAS PARCELAS

No son obligatorias, no obstante:

Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELAS

En el interior de parcela deberá reservarse superficie suficiente para el aparcamiento de todos los vehículos, que puedan confluïr simultáneamente durante el uso de la misma.

En cada parcela se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m² c o fracción.

En todo caso la franja del retranqueo en fachada podrá destinarse a aparcamiento, contabilizando a estos efectos. También se permite la reserva de aparcamientos en edificio cerrado.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A,B,C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÈFIC

Uso prohibido

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, D y F.

4. DEPORTIVO

Permitido.

5. DOCENTE

Uso prohibido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Prohibido

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Uso no permitido.

10. INDÚSTRIA

Permitido en sus tipos A, B y C, de acuerdo con las condiciones de uso.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si está situado a más de 100 m de zonas residenciales, o de otra actividad similar.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI

Ús no permés.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés els tipus C i E

16. SOCIOCULTURAL

Ús prohibit.

17. TANATORI

Permés.

18. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància a la instal·lació, així com pels propietaris de la mateixa amb un màxim d'1 vivenda per parcel·la.

ORDENANÇA ZT

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfícies de terreny que en els plànols s'arreglen amb les sigles ZT

2. CONDICIONS

La norma defineix dos tipologies diferents:

1. Edificació en Bloc Exempt

(Es denomina bloc exempt a l'edificació que se situa separada de tots els límits de la parcel·la.)

2. Edificació en Bloc Adossat

(Es considera que un bloc està adossat quan l'edificació s'adossa almenys a un dels límits de la parcel·la per a formar agrupacions d'edificis amb les parcel·les contigües.)

Les ordenances d'aplicació en cada cas, vindran definides en funció de la tipologia.

1. EDIFICACIÓ en bloc exempt

1.1. DEFINICIÓ

Correspon a zona d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari, ZT illa 02.

Ús característic: terciari.

1.2. CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Seràn els especificats en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes (16 m).

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis dins de la mateixa parcel·la mesura en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

EDIFICABILITAT

S'estableix una edificabilitat sobre parcel·la neta de 2,9930 m²c/m².

FATXADA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 20 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculada de l'edificació.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculada de l'edificació.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 1000 m².

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

Es respectaran les RECLADA DE L'EDIFICACIÓ mínims fixats en el pla corresponent.

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, i de 5 m en façana principal.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

2. EDIFICACIÓ en bloc adossat

1.1. DEFINICIÓ

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Uso no permitido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido los tipos C y E

16. SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

17. TANATORIO

Permitido.

18. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de 1 vivienda por parcela.

ORDENANZA ZT*.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas ZT*.

2. CONDICIONES

La norma define dos tipologías diferentes:

1. Edificació en Bloque Exento

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

2. Edificació en 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.)

Las ordenanzas de aplicación en cada caso, vendrán definidas en función de la tipología.

1. EDIFICACIÓN en bloque exento

1.1. DEFINICIÓ

Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario, ZT* Manzana 02.

Uso característico: Terciario.

1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 5 plantas (16 m).

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios dentro de la misma parcela medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad sobre parcela neta de 2,9930 m²c/m².

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 20 m.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 1000 m².

RETRANQUEOS

Se respetarán los retranqueos mínimos fijados en el plano correspondiente.

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, y de 5 m en fachada principal.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

2. EDIFICACIÓN en bloque adosado

1.1. DEFINICIÓ

Correspon a zona d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari, ZT illa 01.

Ús característic: terciari.

1.2. CONDICIONS DE VOLUM ALINEACIONS I RASANTS

Serán els especificats en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes (16 m).

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

EDIFICABILITAT

S'establix una edificabilitat sobre parcel·la neta de 2,9930 m²/m².

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 15 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculada de l'edificació.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculada de l'edificació.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 500 m².

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

No s'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior.

S'exigirà les reculades de l'edificació obligatòries de l'alineació de façana que estan fixats en el pla corresponent. No s'exigix una reculada de l'alineació de façana en carrers on el pla no ho indique.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

3. DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per als mateixos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVICI

No permés.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al núm. d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podrà ampliar les existents en la zona contigu fins com a màxim el doble de la seua superfície actual.

11. OCI I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario, ZT* Manzana 01.

Uso característico: Terciario.

1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN ALINEACIONES Y RASANTES

Serán los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima será de 5 plantas (16 m).

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad sobre parcela neta de 2,9930 m²/m².

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 15 m.

FONDO MÀXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 500 m².

RETRANQUEOS

No se exigirá un retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior.

Se exigirá los retranqueos obligatorios de la alineación de fachada que están fijados en el plano correspondiente. No se exige un retranqueo de la alineación de fachada en calles donde el plano no lo indique.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

3. DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

No permitido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrá ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Ús permés.

14. SANITARI

Permés el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI

Permés

18. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància a la instal·lació, així com pels propietaris de la mateixa amb un màxim d'una vivenda per establiment.

ORDENANÇA ID.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

La present ordenança serà aplicable en la superfícies de terreny que en els plànols s'arreglen amb les sigles ID.

2. CONDICIONS

DEFINICIÓ

S'establixen una sèrie de reserves per a dotacions obertes en el sentit de ser susceptibles de rebre qualsevol equipament que es considere necessari al servei de la zona corresponent com ara instal·lacions de protecció civil, seguretat ciutadana, manteniment del medi ambient, cementeris, abastiments, infraestructura del transport i altres d'anàlogues.

Les infraestructures i serveis urbans considerats són:

ID-CM	Comercial públic d'Abastiments
ID-MT	Escorxador
ID-CE	Cementeri
ID-AA	Abastiment d'aigües
ID-ED	Evacuació i depuració
ID-IE	Electricitat
ID-IT	Telefonia
ID-IG	Gas
ID-TR	Transports
ID-PO	Portuari
ID-OT	Altres servicis

CONDICIONS DE VOLUM

Les condicions d'edificabilitat, altures, etc, seran les específiques de l'ús a què es destine i subsidiàriament els específics de l'àrea que es tracte. Si no vingueren concretats s'ajustaran als mitjans del sector en què s'ubica. Amb aquest fi es redactarà el pertinent instrument de planejament.

Mai superaran els propis de l'ordenança de la zona i a falta d'això els 20 m. De o els 1,8 m² de sostre /m² de sòl o 6 m³ /m² de sòl.

En la zona ID-PO recinte portuari caldrà ajustar-se al que disposa el Pla Especial elaborat per l'Autoritat Portuària

CONDICIONS ESPECIALS

En qualsevol cas per a parcel·les de més de 4.000 m² almenys el 20 % ha de destinar-se a zona verda.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés per a l'activitat pròpia

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés

3. COMERCIAL

Permés.

4. ESPORTIU

Permés.

5. DOCENT

Permés

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via de més de 20 m d'amplària.

8. GARATGE

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de una vivienda por establecimiento.

ORDENANZA ID.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas ID.

2. CONDICIONES

DEFINICIÓ

Se establecen una serie de reservas para dotaciones abiertas en el sentido de ser susceptibles de recibir cualquier equipamiento que se considere necesaria al servicio de la zona correspondiente tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

Las infraestructuras y servicios urbanos considerados son:

ID-CM	Comercial público de Abastos
ID-MT	Matadero
ID-CE	Cementerio
ID-AA	Abastecimiento de aguas
ID-ED	Evacuación y depuración
ID-IE	Electricidad
ID-IT	Telefonía
ID-IG	Gas
ID-TR	Transportes
ID-PO	Portuario
ID-OT	Otros servicios

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc, serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica. A tal fin se redactará el pertinente instrumento de planeamiento.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona y en su defecto los 20 m de altura o los 1,8 m² de techo /m² de suelo o 6 m³ /m² de suelo.

En la zona ID-PO recinto portuario se estará a lo dispuesto por el Plan Especial elaborado por la Autoridad Portuaria

CONDICIONES ESPECIALES

En cualquier caso para parcelas de más de 4.000 m², al menos el 20 % debe destinarse a zona verde.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido para la actividad propia

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido

3. COMERCIAL

Permitido.

4. DEPORTIVO

Permitido.

5. DOCENTE

Permitido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de más de 20 m de anchura.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permesos en la seua categoria 1a i 2a lligats a les instal·lacions esportives.

9. HOTELER

Ús prohibit, excepte lligat a l'activitat esportiva.

10. INDUSTRIAL

Ús prohibit.

11. OCIO I ESBARJO

Permés tipus A lligat a l'activitat.

12. OFICINES

Permés.

13. RELIGIÓS

Permés

14. SANITARI

Permés.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

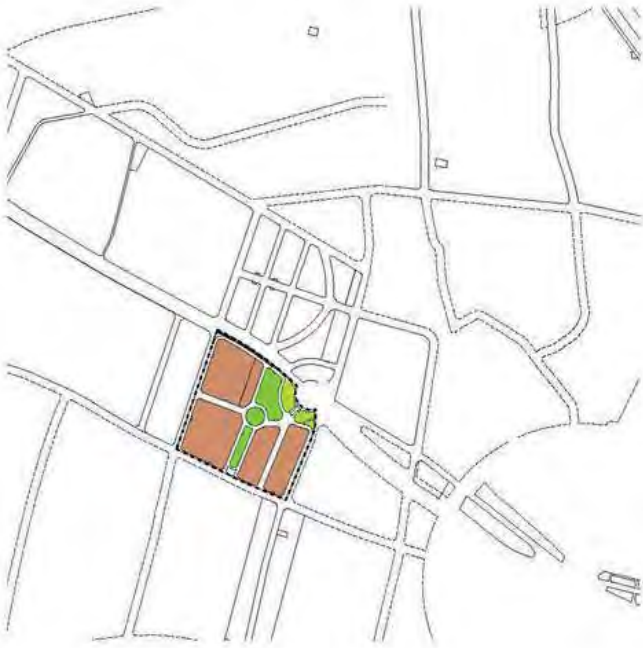
Permés

18. VIVENDES

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria

Article 92. Ordenança particular 15-SU-I

• Àmbit d'aplicació



Correspon a zona s'ús exclusiu industrial, admetent-se en tot el seu àmbit usos compatibles

Ús característic: industrial.

La norma defineix tres tipologies diferents, dos d'elles típicament industrials com són:

- 1) Edificació industrial tancada per a indústries menudes.
- 2) Edificació industrial tancada per a indústries mitjanes i una tercera destinada a usos terciaris compatibles amb l'ús característic industrial, com són hotels, edificis d'oficines etc, donada la gran importància d'aquest eix viari, Ctra. Castelló- l'Alcora.

Les ordenances d'aplicació en cada illa estaran definides en funció de la tipologies.

1.1. EDIFICACIÓ INDUSTRIAL TANCADA PER A INDÚSTRIA MITJANA

L'àmbit d'aplicació d'aquesta norma són les illes i subilles MI-1/a i MI-2.

Permitidos en su categoría 1.ª y 2.ª ligados a las instalaciones deportivas.

9. HOTELERO

Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.

10. INDUSTRIAL

Uso prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Permitido tipo A ligado a la actividad.

12. OFICINAS

Permitido.

13. RELIGIOSO

Permitido

14. SANITARIO

Permitido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

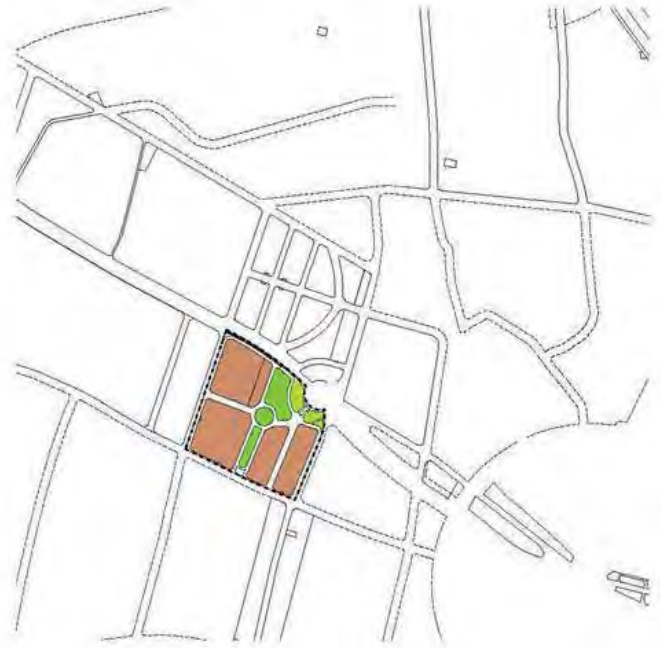
Permitido

18. VIVIENDAS

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria

Artículo 92. Ordenanza particular 15-SU-I

• Àmbit de aplicació



Corresponde a zona se uso exclusivo industrial, admitiéndose en todo su ámbito usos compatibles

Uso característic: industrial.

La norma define tres tipologías diferentes, dos de ellas típicamente industriales como son:

- 1) Edificación industrial cerrada para industrias pequeñas.
- 2) Edificación industrial cerrada para industrias medianas y una tercera destinada a usos terciarios compatibles con el uso característic industrial, como son hoteles, edificios de oficinas etc, dada la gran importancia de este eje viario, Ctra. Castellón- Alcora.

Las ordenanzas de aplicación en cada manzana, vendrán definidas en función de la tipologías.

1.1. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL CERRADA PARA INDUSTRIA MEDIANA

El ámbito de aplicación de esta norma son las manzanas y submanzanas MI-1/a y MI-2.

**CONDICIONS DE VOLUM
ALINEACIONS I RASANTS**

Són les especificades en els plànols corresponents.

ALTURA MAXIMA

L'altura màxima edificable o (altura de cornisa) és de 10,50 m. S'exceptuen d'aquesta limitació els elements singulars que per característiques específiques del procés de producció exigisquen major altura.

NOMBRE DE PLANTES

El nombre màxim de plantes és de dos; independentment de l'altura de cornisa que no es podrà sobrepassar.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica.

XAMFRANS

Són els que s'especifiquen en els plànols d'ordenació corresponents.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Per tractar-se d'una tipologia industrial en illa tancada, l'edificació haurà d'ajustar-se a les mitgeres laterals.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta de cada illa és:

$$MI-1/a = 23.379 \text{ m}^2t / IEN = 1,06 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

$$MI-2 = 29.394 \text{ m}^2t / IEN = 1,09 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

Els entresolats són superfícies no-segregables horitzontalment com a edificació, i han de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique. En aquestes condicions no comptabilitzaran com a edificabilitat

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació és de 25 m.

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA

La superfície mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació és de 1.500 m² i tindrà la condició de poder inscriure's dins d'aquesta un cercle de 25 m de diàmetre.

FONS MÀXIM.

No existeixen més limitacions que les que se deriven de la parcel·lació de les illes.

FONS MÍNIM.

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

L'ocupació de la parcel·la podrà ser del 100 %.

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

Queden prohibides les reculades de l'edificació en les alineacions de façana en les illes MI-1/a, MI-2.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Queden prohibits tots els cossos sortints i volades

**EDIFICACIÓ INDUSTRIAL TANCADA PER A INDÚSTRIA
MENUDA**

L'àmbit d'aplicació d'aquesta norma són les illes i subilles MI-1/b, MI-3 i MI-4.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en els plànols corresponents.

ALTURA MAXIMA

L'altura màxima edificable o (altura de cornisa) és de 10,50m. S'exceptuen d'aquesta limitació els elements singulars que per característiques específiques del procés de producció exigisquen una major altura.

NOMBRE DE PLANTES

El nombre màxim de plantes és de dos; independentment de l'altura de cornisa que no es podrà sobrepassar.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica.

XAMFRANS

Són els que s'especifiquen en els Plans d'ordenació corresponents.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Per tractar-se d'una tipologia industrial en illa tancada, l'edificació haurà d'ajustar-se a les mitgeres laterals.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta de cada illa és:

$$MI-1/b = 5.742 \text{ m}^2t / IEN = 1,22 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

**CONDICIONES DE VOLUMEN
ALINEACIONES Y RASANTES**

Son los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable o (altura de cornisa) es de 10,50 m. Se exceptúan de esta limitación los elementos singulares que por características específicas del proceso de producción exijan mayor altura.

NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas es de dos; independientemente de la altura de cornisa que no se podrá rebasar.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica.

CHAFLANES

Son los que se especifican en los planos de ordenación correspondientes.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Por tratarse de una tipología industrial en manzana cerrada, la edificación deberá ajustarse a las medianeras laterales.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta de cada manzana es:

$$MI-1/a = 23.379 \text{ m}^2t / IEN = 1,06 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

$$MI-2 = 29.394 \text{ m}^2t / IEN = 1,09 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

Los altillos son superficies no segregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique. En estas condiciones no contabilizarán como edificabilidad

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación es de 25 m.

SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela en que se sitúe la edificación es de 1.500 m² y tendrá la condición de poder inscribirse dentro de ella un círculo de 25 m de diámetro.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones que las que se derivan de la parcelación de las manzanas.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE LA PARCELA

La ocupación de la parcela podrá ser del 100 %.

RETRANQUEOS

Quedan prohibidos los retranqueos en las alineaciones de fachada en las manzanas MI-1/a, MI-2.

SALIENTES Y VUELOS

Quedan prohibidos todos los salientes y vuelos

**EDIFICACIÓN INDUSTRIAL CERRADA PARA INDUSTRIA
PEQUEÑA**

El ámbito de aplicación de esta Norma son las Manzanas y Submanzanas MI-1/b, MI-3 y MI-4.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable o (altura de cornisa) es de 10,50m. Se exceptúan de esta limitación los elementos singulares que por características específicas del proceso de producción exijan mayor altura.

NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas es de dos; independientemente de la altura de cornisa que no se podrá rebasar.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica.

CHAFLANES

Son los que se especifican en los planos de ordenación correspondientes.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Por tratarse de una tipología industrial en manzana cerrada, la edificación deberá ajustarse a las medianeras laterales.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta de cada manzana es:

$$MI-1/b = 5.742 \text{ m}^2t / IEN = 1,22 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

MI-3 = 15.494 m²/ IEN=1,22 m²/m²s

MI-4 = 17.895 m²/ IEN=1,22 m²/m²s

Els entresolats són superfícies no-segregables horitzontalment com a edificació, i han de tindre accés només a través de l'activitat principal i única que els justifique. En aquestes condicions no comptabilitzaran com a edificabilitat

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació és de 10 m.

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA

La superfície mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació és de 350 m² i tindrà la condició de poder inscriure's dins d'ella un cercle de 10 m de diàmetre.

FONS MÀXIM.

No existeixen més limitacions que les que es deriven de la parcel·lació de les illes.

FONS MÍNIM.

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

L'ocupació de la parcel·la podrà ser del 100 %.

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

Queden prohibits les reculades de l'edificació en les alineacions de façana en les illes MI-1/b, MI-3 i MI-4. En la subilla MI-1/b queden prohibides també les reculades de l'edificació en totes les alineacions de paret mitgera.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Queden prohibits tots els cossos sortints i volades

EDIFICACIÓ INDUSTRIAL OBERTA

L'àmbit d'aplicació d'aquesta norma són les illes i subilles MI-1/a, MI-1/b, MI-2, MI-3 i MI-4.

Es podrà sol·licitar llicència d'obres per a la construcció d'un edifici dins d'aquesta norma sempre que tota l'illa o subilla siga del mateix propietari i així s'acredite davant de l'Administració o quan aquesta siga de diversos propietaris i manifesten la seua voluntat davant de l'Administració per mitjà d'escriptura pública.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Són els especificats en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima edificable o (altura de cornisa) és de 18 m.

NOMBRE DE PLANTES

El nombre màxim de plantes és de quatre. Establint-se per a I/6 m, II/10 m, II/14 m i IV/18 m d'altura de cornisa.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica.

XAMFRANS

Són els que s'especificuen en els Plans d'ordenació corresponents.

DISTÀNCIA A MITGERES, FAÇANA I ENTRE EDIFICACIONS

Com es tracta d'una tipologia industrial d'edificació oberta, la distància a façana mitgera o entre edificacions de la mateixa parcel·la serà sempre major o igual a 6 m.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta de cada illa és:

MI-1/a = 23.379 m² / IEN=1,06 m²/m²s

MI-1/b = 5.742 m² / IEN=1,22 m²/m²s

MI-2 = 29.394 m² / IEN=1,09 m²/m²s

MI-3 = 15.494 m² / IEN=1,22 m²/m²s

MI-4 = 17.895 m² / IEN=1,22 m²/m²s

Queden prohibits els entresolats en aquesta ordenança.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació és de 50 m.

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA

La superfície mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació és de 5.000 m² i tindrà la condició de poder inscriure's dins d'aquesta un cercle de 32 m de diàmetre.

OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

MI-3 = 15.494 m²/ IEN=1,22 m²/m²s

MI-4 = 17.895 m²/ IEN=1,22 m²/m²s

Los altillos son superficies no segregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique. En estas condiciones no contabilizaran como edificabilidad

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación es de 10 m.

SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela en que se sitúe la edificación es de 350 m² y tendrá la condición de poder inscribirse dentro de ella un círculo de 10 m de diámetro.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones que las que se derivan de la parcelación de las manzanas.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE LA PARCELA

La ocupación de la parcela podrá ser del 100 %.

RETRANQUEOS

Quedan prohibidos los retranqueos en las alineaciones de fachada en las Manzanas MI-1/b, MI-3 y MI-4. En la submanzana MI-1/b quedan prohibidos también los retranqueos en todas las alineaciones de medianería.

SALIENTES Y VUELOS

Quedan prohibidos todos los salientes y vuelos

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL ABIERTA

El ámbito de aplicación de esta norma son las manzanas y submanzanas MI-1/a, MI-1/b, MI-2, MI-3 y MI-4.

Se podrá solicitar licencia de obras para la construcción de un edificio dentro de esta norma siempre y cuando toda la manzana o submanzana sea del mismo propietario y así se acredite ante la Administración o cuando este sea de varios propietarios y manifiesten su voluntad ante la Administración mediante escritura pública.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Son los especificados en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable o (altura de cornisa) es de 18 m.

NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas es de cuatro. Estableciéndose para I/6 m, II/10 m, II/14 m y IV/18 m de altura de cornisa.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica.

CHAFLANES

Son los que se especifican en los planos de ordenación correspondientes.

DISTANCIA A MEDIANERAS, FACHADA Y ENTRE EDIFICACIONES

Por tratarse de una tipología industrial de edificación abierta, la distancia a fachada medianera o entre edificaciones de la misma parcela será siempre mayor o igual a 6 m.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta de cada manzana es:

MI-1/a = 23.379 m² / IEN=1,06 m²/m²s

MI-1/b = 5.742 m² / IEN=1,22 m²/m²s

MI-2 = 29.394 m² / IEN=1,09 m²/m²s

MI-3 = 15.494 m² / IEN=1,22 m²/m²s

MI-4 = 17.895 m² / IEN=1,22 m²/m²s

Quedan prohibidos los altillos en esta ordenanza.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación es de 50 m.

SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela en que se sitúe la edificación es de 5.000 m² y tendrá la condición de poder inscribirse dentro de ella un círculo de 32 m de diámetro.

OCUPACIÓN DE LA PARCELA

L'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà sempre igual o menor al 50 % de la superfície. La superfície no ocupada per l'edificació es destinarà en la següent proporció el 50 % o més per a zona enjardinada i la resta per a aparcaments en planta baixa o zones de pas.. S'entendrà per ocupació de la parcel·la per l'edificació, la intersecció de la planta baixa amb el pla del solar.

SOTERRANIS I SEMISOTERRANIS

Es permeten els soterranis en tota l'empremta del solar. Queden prohibits els semisoterranis. En cap cas el sòl de la planta baixa quedarà a més de 60 cm de la rasant del carrer o carrers on s'insereix el solar.

TANCA

La tanca serà massissa fins a 60 cm i lleugera fins a 1,60 m permetent des de l'exterior la visió dels espais enjardinats.

DETERMINACIONS SOBRE L'ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permesos en els seus tipus A, B, C, D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Ús prohibit.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, D i F.

4. ESPORTIU

Permes exclusivament per als treballadors de la zona.

5. DOCENT

Ús prohibit.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Ús prohibit.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals de l'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte la 9a, pel que fa al nombre d'aparcaments a reservar en cada ús caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER.

Permes en tots els seus usos.

10. INDÚSTRIA

Permes en els seus tipus A, B, C, i D, d'acord amb les condicions d'ús.

11. OCI I ESBARJO

Permes en els seus tipus A, B i el tipus C si aquesta situat a més de 100m. De zones residencials, o d'una altra activitat semblant.

12. OFICINES

Permes en les seues categories 2a, 3a i 4a.

Permes lligat a l'activitat industrial o de magatzem que serà sempre l'activitat principal, o bé en edificació aïllada sobre parcel·les de més de 1.000 m².

Es permet l'ús d'instal·lacions d'oficines en edifici exclusiu realitzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del presenta Pla.

13. RELIGIÓS

Ús prohibit.

14. SANITARI.

Permes el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permesos els tipus A i B.

16. SOCIOCULTURAL

Ús prohibit.

17. TANATORI.

Ús permés.

18. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria

ANNEX NÚM. 1

NORMES DE PARCEL·LACIÓ EN LES illes (MI-3 i MI-4)

Les parcel·lacions es realitzaren de manera que les divisions interiors siguen sempre ortogonals, paral·leles i perpendiculars als carrers de major longitud i no podran sobrepassar l'eix de parcel·lació que és

La ocupación de la parcela por la edificación será siempre igual o menor al 50 % de la superficie. La superficie no ocupada por la edificación se destinará en la siguiente proporción el 50 % o más para zona ajardinada y el resto para aparcamientos en planta baja o zonas de paso.. Se entenderá por ocupación de la parcela por la edificación, la intersección de la planta baja con el plano del solar.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten los sótanos en toda la huella del solar. Quedan prohibidos los semisótanos. En ningún caso el suelo de la planta baja quedará a más de 60 cm de la rasante de la calle/s donde se inserta el solar.

VALLADO

El vallado será macizo hasta 60 cm y ligero hasta 1,60 m permitiendo desde el exterior la visualización de los espacios ajardinado.

DETERMINACIONES SOBRE EL USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitidos en sus tipos A, B, C, D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Uso prohibido.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, D y F.

4. DEPORTIVO

Permitido exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5. DOCENTE

Uso prohibido.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Uso prohibido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de la arteria principal.

8. GARAJE APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª, en lo que respecta al número de aparcamientos a reservar en cada uso se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus usos.

10. INDUSTRIA

Permitido en sus tipos A, B, C, y D, de acuerdo con las condiciones de uso.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si esta situado a más de 100m. de zonas residenciales, o de otra actividad similar.

12. OFICINAS

Permitido en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcelas de más de 1.000 m².

Se permite el uso de instalaciones de oficinas en edificio exclusivo realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presenta Plan.

13. RELIGIOSO

Uso prohibido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitidos los tipos A y B.

16. SOCIO-CULTURAL

Uso prohibido.

17. TANATORIO

Uso permitido.

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria

ANEXO NÚM. 1

NORMAS DE PARCELACION EN LAS MANZANAS (MI-3 y MI-4)

Las parcelaciones se realizaran de forma que las divisiones interiores sean siempre ortogonales, paralelas y perpendiculares a las calles de mayor longitud y no podrán sobrepassar el eje de parcelación que

paral·lel als esmentats carrers pel punt mitjà llevat que la parcel·la que s'ha de considerar done façana als dos carrers.

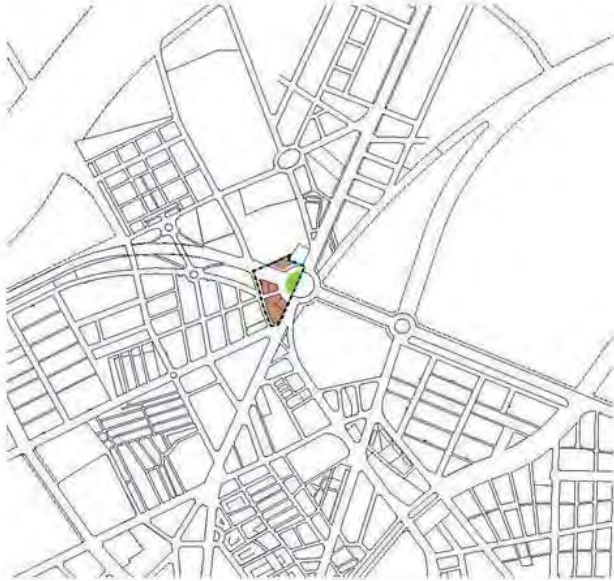
ANNEX NÚM. 2

PROFUNDITAT DE LA SUBILLA (MI-1/b).

La subilla MI-1/b tindrà una profunditat de 32 m mesurats en perpendicular des del vial i en direcció oest.

Article 93. Ordenança particular 03-UE-T

- Àmbit d'aplicació



TAULA DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LES ILLES		
ILLA T1 Ordenança Z-T (del PRIM 03.UE.T)	Superfície total de l'illa T1 (m ²)	1.875,94
	Ocupació (m ²)	1.700,50
	Ocupació (%)	90,65
	Sostre edificable en planta baixa (m ² c)	1.700,50
	Sostre edificable en plantes 1. ^a + 2. ^a + 3. ^a (m ² c)	2.860,71
	Superfície per planta de volum en altura (m ²)	953,57
	Sostre edificable total de l'illa T1 (m ² c)	4.561,21
ILLA T2 Ordenança Z-T (del P.R.I.M. 03.UE.T)	Superfície total de l'illa T2 (m ²)	1.771,00
	Ocupació (m ²)	1.771,00
	Ocupació (%)	100
	Sostre edificable en planta baixa (m ² c)	1.771,00
	Sostre edificable en plantes 1. ^a + 2. ^a + 3. ^a (m ² c)	2.271,27
	Superfície per planta de volum en altura (m ²)	757,09
	Sostre edificable total de l'illa T2 (m ² c)	4.042,27
ILLA T3 Ordenança Z-T (del P.R.I.M. 03.UE.T)	Superfície total de l'illa T3 (m ²)	4.574,84
	Ocupació (m ²)	4.574,84
	Ocupació (%)	100
	Sostre edificable en planta baixa (m ² c)	4.574,84
	Sostre edificable en plantes 1. ^a + 2. ^a + 3. ^a (m ² c)	2.598,42
	Superfície per planta de volum en altura (m ²)	866,14
T1 + T2 + T3	SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m ² c)	15.776,74

CONDICIONS DE VOLUM EN LA 03.UE.T

ALINEACIONS I RASANTS

Seràn les especificades en els plànols corresponents.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima en planta baixa serà de quatre metres i mig (4,50 metres)

L'altura màxima en els tres volums assenyalats en els plans d'ordenació serà de quatre plantes o 10,50 metres (deu metres i mig)

es paralelo a dichas calles por el punto medio a no ser que la parcela a considerar de fachada a las dos calles.

ANEXO NÚM. 2

PROFUNDIDAD DE LA SUBMANZANA (MI-1/b).

La submanzana MI-1/b tendrá una profundidad de 32 m medidos en perpendicular desde el vial y en dirección oeste.

Artículo 93. Ordenanza particular 03-UE-T

- Ámbito de aplicación

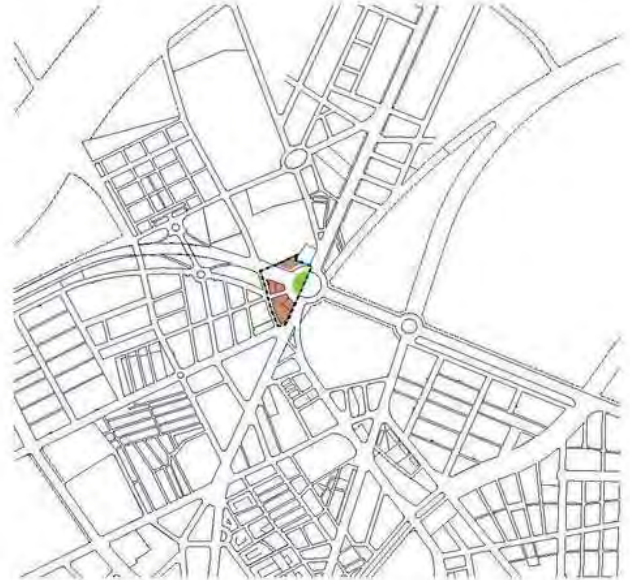


TABLA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS MANZANAS		
MANZANA T1 Ordenanza Z-T (del P.R.I.M. 03.UE.T)	Superficie total de la manzana T1 (m ²)	1.875,94
	Ocupación (m ²)	1.700,50
	Ocupación (%)	90,65
	Techo edificable en planta baja (m ² c)	1.700,50
	Techo edificable en plantas 1. ^a + 2. ^a + 3. ^a (m ² c)	2.860,71
	Superficie por planta de volumen en altura (m ²)	953,57
	Techo edificable total de la manzana T1 (m ² c)	4.561,21
MANZANA T2 Ordenanza Z-T (del P.R.I.M. 03.UE.T)	Superficie total de la manzana T2 (m ²)	1.771,00
	Ocupación (m ²)	1.771,00
	Ocupación (%)	100
	Techo edificable en planta baja (m ² c)	1.771,00
	Techo edificable en plantas 1. ^a + 2. ^a + 3. ^a (m ² c)	2.271,27
	Superficie por planta de volumen en altura (m ²)	757,09
	Techo edificable total de la manzana T2 (m ² c)	4.042,27
MANZANA T3 Ordenanza Z-T (del P.R.I.M. 03.UE.T)	Superficie total de la manzana T3 (m ²)	4.574,84
	Ocupación (m ²)	4.574,84
	Ocupación (%)	100
	Techo edificable en planta baja (m ² c)	4.574,84
	Techo edificable en plantas 1. ^a + 2. ^a + 3. ^a (m ² c)	2.598,42
	Superficie por planta de volumen en altura (m ²)	866,14
T1 + T2 + T3	TECHO EDIFICABLE TOTAL (m ² c)	15.776,74

CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA 03.UE.T

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima en planta baja será de cuatro metros y medio (4,50 metros)

La altura máxima en los tres volúmenes señalados en los planos de ordenación será de cuatro plantas o 10,50 metros (diez metros y medio)

ALTURA MÍNIMA

L'altura mínima de l'edificació coincidirà amb la màxima expressada anteriorment.

XAMFRANS

Seran les especificades en els plànols corresponents.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Seran les especificades en els plànols corresponents.

EDIFICABILITAT

Serà l'especificada en els apartats precedents d'aquest PRIM.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima en la part que dóna a la rotonda coincidirà amb el front de cadascuna de les tres illes que es generen. En la part que dóna al viari que separa la 03.UE.T del sector 22.SU.R la façana mínima de la parcel·la en què se situa l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIM I MÍNIM

Seran les especificades en els plànols corresponents.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Seran les especificades en els plànols corresponents.

PARCEL·LA MÍNIMA

En la part que dóna al viari que separa a la 03.UE.T del sector 22.SU.R la superfície mínima de parcel·la serà de 300 m². En la zona que dóna a la rotonda la parcel·la mínima serà aquella que permeta configurar una mateixa unitat edificatòria i estètica.

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

Serà l'especificada en els plànols corresponents.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ EN LA 03.UE.T

1. MAGATZEMS

Permes en els seus tipus C,D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permes en els seus tipus A, B i C

4. ESPORTIU

Permes en categoria 1a i 2a

5. DOCENT

Permes en categoria A).

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en categories 1a, 2a i 3a.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Prohibit

8. GARATGE APARCAMENT

Permes en totes les seues categories 2a i 7a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

9. HOTELER.

Permes en totes les seues categories.

10. INDÚSTRIA

Prohibit.

11. OCI I ESBARJO

Permes en tots els seus grups i categories.

12. OFICINES

Permes en les categories 2a, 3a i 4a.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI.

Permes el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permes únicament el Grup A

16. SOCIOCULTURAL

Permes

17. TANATORI.

Permes

18. VIVENDA

Prohibit.

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima de la edificació coincidirà con la màxima expressada anteriormente.

CHAFLANES

Serán las especificados en los planos correspondientes.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Serán las especificados en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD

Será la especificada en los apartados precedentes de este P.R.I.M.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima en la parte recayente a la rotonda coincidirá con el frente de cada una de las tres manzanas que se generan. En la parte recayente al viario que separa a la 03.UE.T del sector 22.SU.R la fachada mínima de la parcela en que se sitúa la edificació será de 12 m.

FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

Serán las especificados en los planos correspondientes.

OCUPACIÓN DE PARCELA

Serán las especificados en los planos correspondientes.

PARCELA MÍNIMA

En la parte recayente al viario que separa a la 03.UE.T del sector 22.SU.R la superficie mínima de parcela será de 300 m². En la zona recayente a la rotonda la parcela mínima será aquella que permita configurar una misma unidad edificatoria y estética.

RETRANQUEOS

Serán las especificados en los planos correspondientes.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN LA 03.UE.T

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos C,D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en sus tipos A, B y C

4. DEPORTIVO

Permitido en categoría 1.ª y 2.ª

5. DOCENTE

Permitido en categoría A).

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías 2.ª y 7ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIA

Prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus grupos y categorías.

12. OFICINAS

Permitido en las categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido únicamente el Grupo A

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

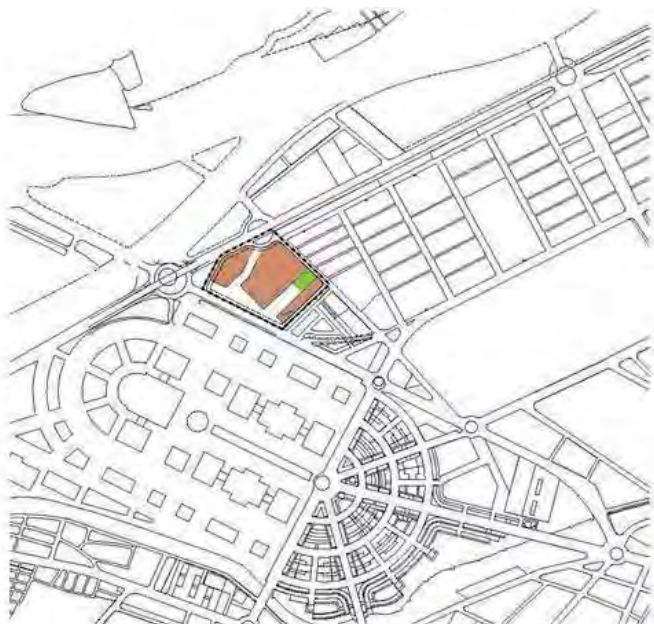
Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido.

Article 94. Ordenança particular 08-UE-T

• Àmbit d'aplicació



– ORDENANÇA TERCIÀRIA – Z-T (08)

Condicions de volum.

Alineacions i rasants:

Seràn les especificades en els plànols corresponents.

Altaura màxima:

L'altaura màxima serà de 5 plantes 16 m.

Altaura mínima:

No s'especifica altaura mínima.

Xamfrans:

Únicament serà preceptiva la realització dels xamfrans grafiats en el pla d'ordenació de Qualificació del Sòl, alineacions, Rasants i Altures de l'Edificació.

Distància entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la:

S'ajustarà al que estableixen els gràfics d'ordenació volumètrica preceptiva del pla d'ordenació de Qualificació del Sòl, alineacions, Rasants i Altures de l'Edificació.

Edificabilitat:

S'estableix en 1,299712429 m² sostre/m² sòl de parcel·la neta.

Soterranis i semisoterranis:

S'entén per soterrani la totalitat o part de la planta el sostre de la qual (cara inferior del forjat) es troba, en tots els seus punts, per davall de 0,60 metres a partir de la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb l'edificació.

S'entén per semisoterrani la planta de l'edificació que té part de la seua altaura per davall de la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb l'edificació sempre que el seu sostre (cara inferior del forjat) es trobe entre 0,6 metres i 1,20 metres per damunt de la rasant.

Façana mínima:

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

Fons màxim:

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre ordenació volumètrica preceptiva.

Fons mínim:

No s'estableix fons mínim.

Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculada de l'edificació regulades per l'ordenació volumètrica preceptiva.

Parcel·la mínima:

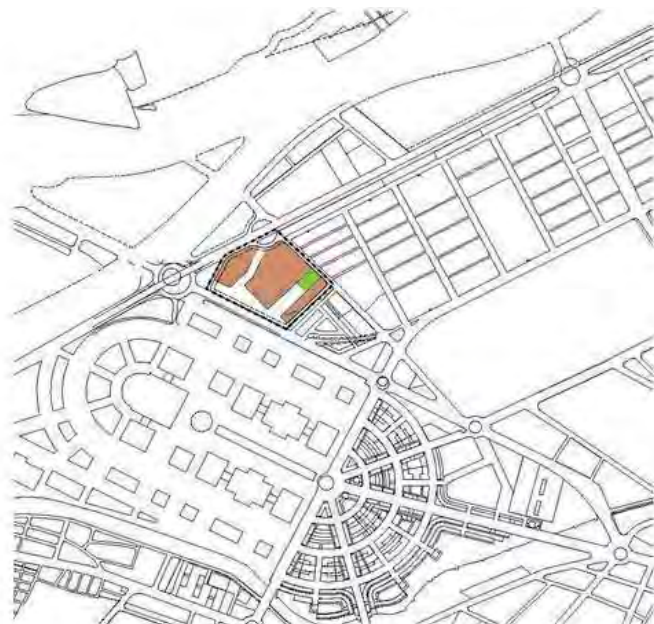
La superfície mínima de parcel·la neta 400 m².

Reculada de l'edificació:

Les reculades de l'edificació es regiran pel compliment dels gràfics d'ordenació volumètrica preceptiva del pla d'ordenació de qualificació del sòl, alineacions, rasants i altures de l'edificació.

Artículo 94. Ordenanza particular 08-UE-T

• Ámbito de aplicación



– ORDENANZA TERCIAARIA – Z-T (08)

Condiciones de volumen.

Alineaciones y rasantes:

Serán los especificados en los planos correspondientes.

Altaura máxima:

La altaura máxima será de 5 plantas 16 m.

Altaura mínima:

No se especifica altaura mínima.

Chaflanes:

Únicamente será preceptiva la realización de los chaflanes grafiados en el plano de ordenación de Calificación del Suelo, alineaciones, rasantes y Alturas de la Edificación.

Distancia entre edificaciones dentro de una misma parcela:

Se ajustará a lo establecido en los gráficos de ordenación volumétrica preceptiva del plano de ordenación de Calificación del Suelo, alineaciones, rasantes y Alturas de la Edificación.

Edificabilidad:

Se establece en 1,299712429 m² techo/m² suelo de parcela neta.

Sótanos y semisótanos:

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo (cara inferior del forjado) se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de 0,60 metros a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado) se encuentre entre 0,6 metros y 1,20 metros por encima de la rasante.

Fachada mínima:

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

Fondo máximo:

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre ordenación volumétrica preceptiva.

Fondo mínimo:

No se establece fondo mínimo.

Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos regulados por la ordenación volumétrica preceptiva.

Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela neta 400 m².

Retranqueos:

Los retranqueos se regirán por el cumplimiento de los gráficos de ordenación volumétrica preceptiva del plano de ordenación de calificación del suelo, alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI.

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments a reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús, amb l'especificació que en qual-sevol ús, als efectes del còmput de places d'aparcament en parcel·la privada, podran considerar-se les que preveu el projecte presentat encara que se situaran en parcel·la diferent de la de l'edificació principal sempre que es vincule registralment aquella dependència i les places se situen a la distància entre el local en què s'exerceix l'activitat i el local o recinte destinat a aparcament de vehicles que no excedisca els 50 metres mesurats des de la porta d'entrada al local en què s'exerceix l'activitat i el local o recinte destinat a aparcament de vehicles, i a través de via pública no de vianants.

9. HOTELER.

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigua fins, com a màxim, el doble de la seua superfície actual.

11. OCI I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI.

Permés tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI.

Permés.

18. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipo A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al número de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso, con la especificación de que en cualquier uso, a los efectos del cómputo de plazas de aparcamiento en parcela privada, podrán considerarse las que contemple el proyecto presentado aunque se ubicarán en parcela distinta a la de la edificación principal siempre y cuando se vincule registralmente esa dependencia y las plazas se sitúen a la distancia entre el local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos que no exceda de 50 metros medidos desde la puerta de entrada al local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos, y a través de vía pública no peatonal.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipos B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Permitido.

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

Gràfics d'ordenació Volumètrica preceptiva:

1. SI NO EXISTEIX EDIFICACIÓ EN LES PARCEL·LES CONTIGUES

1.1. EDIFICACIÓ PROPOSADA AÏLLADA AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ RECLADA DE L'ALINEACIÓ



1.2. EDIFICACIÓ PROPOSADA AÏLLADA AMB LÍNIA d'EDIFICACIÓ COINCIDENT AMB L'ALINEACIÓ



1.3. EDIFICACIÓ PROPOSADA ADOSSADA (**/**) A UNA LLINDA AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ COINCIDENT AMB L'ALINEACIÓ



1.4. EDIFICACIÓ PROPOSADA ADOSSADA (**/**) A UNA LLINDA AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ RECLADA DE L'ALINEACIÓ



Gráficos de ordenación Volumétrica preceptiva:

1. SI NO EXISTE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS COLINDANTES

1.1. EDIFICACIÓN PROPUESTA AISLADA CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN



1.2. EDIFICACIÓN PROPUESTA AISLADA CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN



1.3. EDIFICACIÓN PROPUESTA ADOSSADA (**/**) A UN LINDERO CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN



1.4. EDIFICACIÓN PROPUESTA ADOSSADA (**/**) A UN LINDERO CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN



1.5. EDIFICACIÓ PROPOSADA ADOSSADA (*) A LLINDA LATERAL AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ RECLULADA DE L'ALINEACIÓ**



1.6. EDIFICACIÓ PROPOSADA ADOSSADA (*) A LLINDES LATERALS AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ COINCIDENT AMB L'ALINEACIÓ**



1.5. EDIFICACIÓN PROPUESTA ADOSSADA (*) A LINDE-ROS LAT. CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN RETRANQUEDADA DE LA ALINEACIÓN**



1.6. EDIFICACIÓN PROPUESSTA ADOSSADA (*) A LINDE-ROS LAT. CON LÍNEA DE EDIFICAACIÓN COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN**



2. SI HI HA EDIFICACIÓ EN LES PARCEL·LES CONTIGÜES

2.1. EDIFICACIÓ EXISTENT AÏLLADA AMB LÍNIA D'EDIFI-CACIÓ RECLULADA DE L'ALINEACIÓ

L'edificació proposada està obligada a recular-se de la llinda lateral un mínim de tres metres, sent optatiu el que la línia d'edificació coincideca (cas 2.1.1) o no (cas 2.1.2) amb l'alineació.



2.2. EDIFICACIÓ EXISTENT AÏLLADA AMB LÍNIA D'EDIFI-CACIÓ COINCIDENT AMB ALINEACIÓ

L'edificació proposada està obligada a recular-se de la llinda lateral un mínim de tres metres, sent optatiu el que la línia d'edificació coincideca (cas 2.1.1) o no (cas 2.1.2) amb l'alineació.



2.SI EXISTE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS COLINDAN- TES

2.1. EDIFICACIÓN EXISTENTE AISLADA CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN

La edificación propuesta está obligada a retranquearse del lindero lateral un mínimo de tres metros, siendo optativo el que la línea de edificación coincida (caso 2.1.1) o no (caso 2.1.2) con la alineación.



2.2. EDIFICACIÓN EXISTENTE AISLADA CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN COINCIDENTE CON ALINEACIÓN

La edificación propuesta está obligada a retranquearse del lindero lateral un mínimo de tres metros, siendo optativo el que la línea de edificación coincida (caso 2.1.1) o no (caso 2.1.2) con la alineación.



2.3. EDIFICACIÓ EXISTENT ADOSSADA O APARIADA (/**) AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ RECLADA DE L'ALINEACIÓ**

L'edificació proposada està obligada a adossar-se a llinde laterals, i la línia d'edificació pot recular-se (amb la mateixa separació de l'edificació existent) en tota la seua façana respecte a l'alineació (cas 2.3.1) o bé pot ser coincident amb aquesta (cas 2.3.2), havent de continuar en aquest cas i en una longitud mínima de quatre metres, amb la línia d'edificació de la construcció existent.



2.3. EDIFICACIÓN EXISTENTE ADOSSADA O PAREADA (/**) CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN**

La edificación propuesta está obligada a adosarse a linderos laterales, y la línea de edificación puede retranquearse (con la misma separación de la edificación existente) en toda su fachada respecto a la alineación (caso 2.3.1) o bien puede ser coincidente con esta (caso 2.3.2), debiendo continuar en este caso y en una longitud mínima de cuatro metros, con la línea de edificación de la construcción existente.



2.4. EDIFICACIÓ EXISTENT ADOSSADA O APARIADA (/**) AMB LÍNIA D'EDIFICACIÓ COINCIDENT AMB L'ALINEACIÓ**

L'edificació proposada està obligada a adossar-se a llinde laterals, i la línia d'edificació pot coincidir amb l'alineació (cas 2.4.1) en tota la seua façana, o bé recular-se d'aquesta, una vegada s'haja respectat la continuació d'alineació de l'edificació existent en un mínim de quatre metres (cas 2.4.2).



2.4. EDIFICACIÓN EXISTENTE ADOSSADA O PAREADA (/**) CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN**

La edificación propuesta está obligada a adosarse a linderos laterales, y la línea de edificación puede coincidir con la alineación (caso 2.4.1) en toda su fachada, o bien retranquearse de esta, una vez se haya respectado la continuación de alineación de la edificación existente en un mínimo de cuatro metros (caso 2.4.2).



(*) Per a adossar-se a una llinda, ha d'existir acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial.

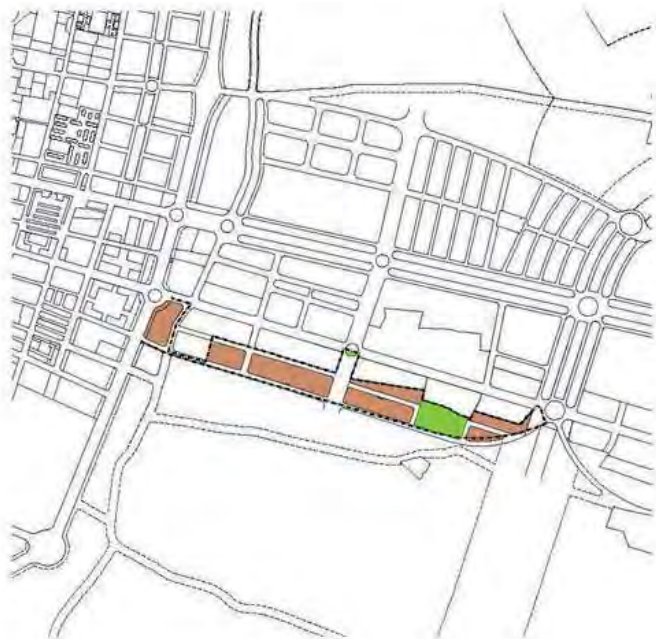
(**) A més, en el cas en què la reculada a l'alineació siga major de tres metres, haurà de reflectir-se aquesta distància en l'esmentat document notarial, ja que aquesta obligarà les parts contigües a situar la seua línia d'edificació en una longitud mínima de quatre metres des de la llinda comuna a aquesta reculada.

(*) Para adosarse a un lindero tiene que existir acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial.

(**) Además, en el caso en el que el retranqueo a la alineación sea mayor de tres metros, deberá reflejarse esta distancia en el citado documento notarial, ya que esta obligará a las partes colindantes a situar su línea de edificación en una longitud mínima de cuatro metros desde el linde común a ese retranqueo.

Article 95. Ordenança particular 11-UE-T

• Àmbit d'aplicació



Correspon a zona d'ús exclusiu d'activitats del sector terciari.

Ús característic: terciari.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Serán les especificades pels plànols.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

Serán els establits en el corresponent pla d'alineacions.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesura en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat màxima sobre parcel·la neta serà de 1,3178 m²/m²s.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 12 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculada de l'edificació.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la vindrà donada per l'aplicació del volum edificable i de les condicions sobre reculada de l'edificació.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 240 m².

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, llevat que existira acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

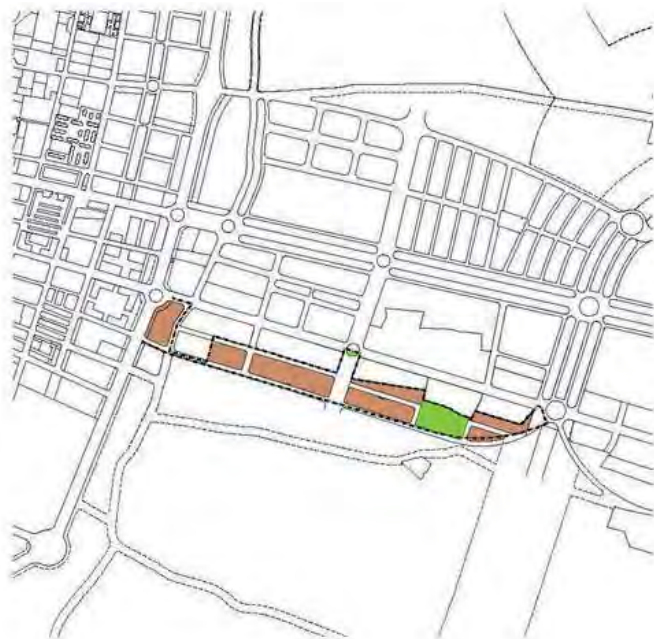
Així mateix, s'exigeix una reculada de 5 m de l'alineació de façana en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

Artículo 95. Ordenanza particular 11-UE-T

• Ámbito de aplicación



Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario.

Uso característico: Terciario.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas por los planos.

ALTURA MÀXIMA

La altura máxima será de 5 plantas 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán los establecidos en el correspondiente plano de alineaciones.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,3178 m²/m²s.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

FONDO MÀXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 240 m².

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT. APARCAMENTS PÚBLICS

Permés en totes les seues categories excepte la 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

Si l'activitat que s'ha d'implantar exigeix un nombre més gran d'aparcaments que els previstos en aquest Pla, haurà de garantir-se el nombre de places de caràcter públic que el Reglament de Planejament exigisca per a tal activitat, i podran definir-se alineacions per mitjà d'Estudis de Detall.

9. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Es podran ampliar les existents en la zona contigua fins, com a màxim, el doble de la seua superfície actual.

11. OCI I ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI

Permés el tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés

17. TANATORI

Permés

18. VIVENDA

Prohibit, excepte el cas de vivenda destinada a residència de la vigilància de la indústria.

ZONA D'EDIFICACIÓ TERCIÀRIA SUBZONA «b»: ZT-Sub.(b).

En aquesta zona caldrà ajustar-se al que disposen les presents Normes Urbanístiques:

DEFINICIÓ

Correspon a zona d'ús d'activitats del sector terciari, amb caràcter restringit respecte a l'ordenança general terciària.

Ús característic: terciari.

CONDICIONS DE VOLUM

ALINEACIONS I RASANTS

Serán las especificadas pels plànols.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima serà de 5 plantes 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No s'especifica altura mínima.

XAMFRANS

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE-APARCAMIENTO. APARCAMIENTOS-PÚBLICOS

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

Si la actividad a implantar exige mayor número de aparcamientos que los previstos en este plan, deberá garantizarse el número de plazas de carácter público que el Reglamento de Planeamiento exija para tal actividad, pudiendo definirse alineaciones mediante Estudios de Detalle.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Se podrán ampliar las existentes en la zona colindante hasta como máximo el doble de su superficie actual.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Prohibido, salvo el caso de vivienda destinada a residencia de la vigilancia de la industria.

ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA SUBZONA «b»: ZT-Sub.(b).

En esta zona se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas:

DEFINICIÓ

Corresponde a zona de uso de actividades del sector terciario, con carácter restringido respecto a la ordenanza general terciaria.

Uso característico: Terciario.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas por los planos.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 5 plantas 16 m.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán els establits en el corresponent pla d'alineacions.

DISTÀNCIA ENTRE EDIFICACIONS

Excepte en edificis adossats, la distància entre edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat màxima sobre parcel·la neta serà de 1,6 m²/m²s.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima de la parcel·la en què se situe l'edificació serà de 25 m.

FONS MÀXIM

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculada de l'edificació.

FONS MÍNIM

No s'estableix fons mínim.

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ocupació màxima de parcel·la sobre rasant serà del 50 %, i del 100 % sota rasant.

Almenys el 40 % de la superfície de parcel·la no-ocupada sobre rasant es destinarà a zones enjardinades o d'esplai.

PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de parcel·la neta serà de 3.000 m².

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ

S'exigirà una reculada mínim a límits laterals i posterior de 3 metres, llevat que existisca acord entre propietaris contigus, reflectit en document notarial, per a construir edificacions adossades.

Així mateix, s'exigeix una reculada de 5 m de l'alineació de façana en carrers d'amplària inferior a 20 metres.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEMS

Permés, lligat a l'activitat principal, en els seus tipus A, B i C exclusivament.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés, lligat a l'activitat principal, en la seua categoria a exclusivament.

4. ESPORTIU

Permés, lligat a l'activitat principal, en la seua categoria 1a exclusivament.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Prohibit.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permés en via d'amplària mínima 21 m havent de contemplar-se l'oportunitat de la seua implantació i la incidència edilícia sobre el conjunt de la parcel·la.

8. GARATGE APARCAMENT. APARCAMENTS PÚBLICS

Permés en totes les seues categories excepte la 4a, 7a, 8a i 9a. Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

Si l'activitat a implantar exigeix un nombre més gran d'aparcaments que els previstos en aquest Pla, haurà de garantir-se el nombre de places de caràcter públic que el Reglament de Planejament exigisca per a tal activitat, i podran definir-se alineacions per mitjà d'Estudis de Detall.

9. HOTELER

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit.

11. OCIO I ESBARJO

Permés, lligat a l'activitat principal, en el seu tipus A exclusivament.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI

Serán los establecidos en el correspondiente plano de alineaciones.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,6 m²/m²s.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 25 m.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 50 %, y del 100 % bajo rasante.

Al menos el 40 % de la superficie de parcela no ocupada sobre rasante se destinará a zonas ajardinadas o de esparcimiento.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 3.000 m².

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACENES

Permitido, ligado a la actividad principal, en sus tipos A, B y C exclusivamente.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido, ligado a la actividad principal, en su categoría A exclusivamente.

4. DEPORTIVO

Permitido, ligado a la actividad principal, en su categoría 1.ª exclusivamente.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Prohibido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m debiendo contemplarse la oportunidad de su implantación y la incidencia edilicia sobre el conjunto de la parcela.

8. GARAJE-APARCAMIENTO. APARCAMIENTOS-PÚBLICOS

Permitido en todas sus categorías excepto la 4.ª, 7ª, 8ª y 9ª. En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

Si la actividad a implantar exige mayor número de aparcamientos que los previstos en este plan, deberá garantizarse el número de plazas de carácter público que el Reglamento de Planeamiento exija para tal actividad, pudiendo definirse alineaciones mediante Estudios de Detalle.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Permitido, ligado a la actividad principal, en su tipo A exclusivamente.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permés.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI

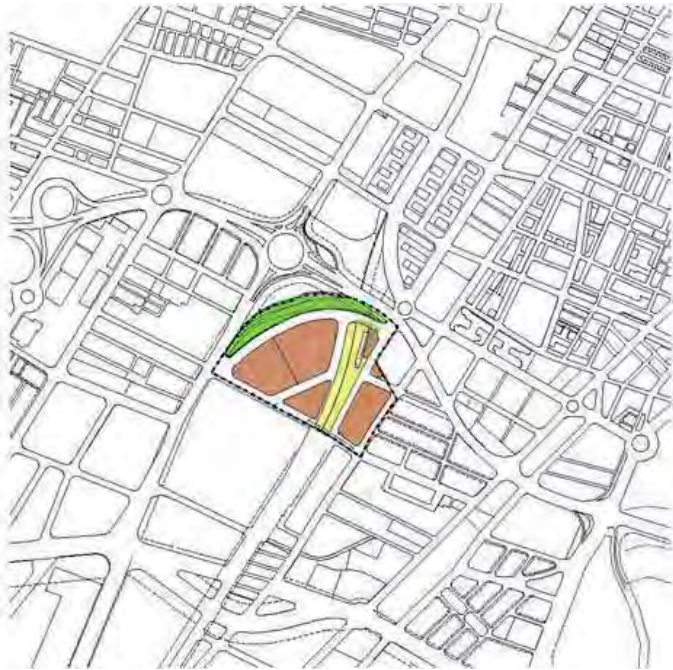
Prohibit.

18. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància a la instal·lació, així com pels propietaris de la mateixa amb un màxim de dos vivendes per establiment.

Article 96. Ordenança particular 17-UE-T

• Àmbit d'aplicació



Alineacions i rasants:

Serán els especificats en els plànols corresponents.

Altura màxima:

L'altura màxima s'estableix en funció del nombre màxim de plantes següent el quadro següent:

Nombre de plantes	Altura màxima de cornisa
2 plantes	8 metres
3 plantes	12 metres
5 plantes	17 metres
8 plantes	26 metres

Amb la finalitat de millorar les possibilitats estètiques de les edificacions, en l'illa 1.1 es permetrà una planta més que ocupe com a màxim un 30 % de la superfície de la planta inferior.

Altura mínima:

No s'especifica altura mínima.

Distància entre edificacions:

La distància entre edificis mesurada en la perpendicular a la línia de façana serà com a mínim igual a 2/3 de l'altura del més alt.

Façana mínima:

La façana mínima de la parcel·la en què se situa l'edificació serà de 30 m.

Fons màxim:

No existeixen més limitacions de fons que les que es deriven de les disposicions sobre reculada de l'edificació.

Diàmetre mínim inscripible:

Serà un diàmetre mínim de 30 metres.

Aparcaments d'ús públic en l'interior de les illes privades.

Permitido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

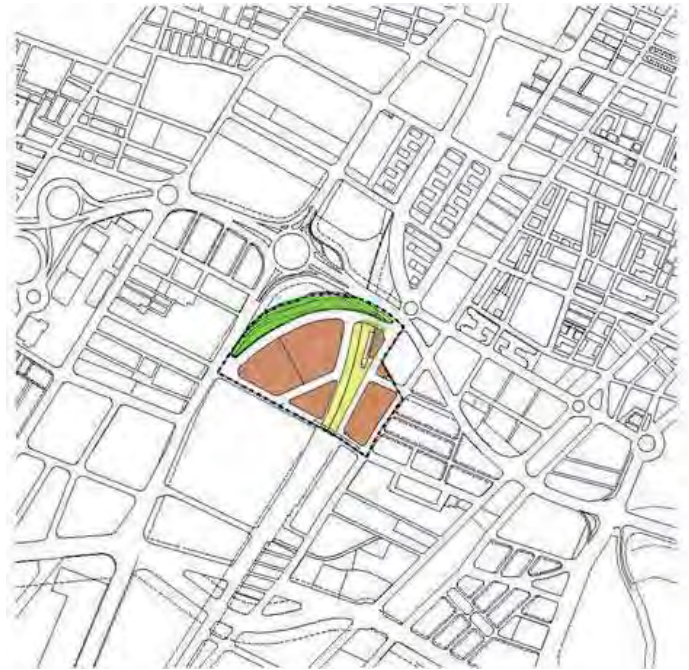
Prohibido.

18. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por establecimiento.

Artículo 96. Ordenanza particular 17-UE-T

• Ámbito de aplicación



Alineaciones y rasantes:

Serán los especificados en los planos correspondientes.

Altura máxima:

La altura máxima se establece en función del número máximo de plantas siguiendo el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura máxima de cornisa
2 plantas	8 metros
3 plantas	12 metros
5 plantas	17 metros
8 plantas	26 metros

Con la finalidad de mejorar las posibilidades estéticas de las edificaciones, en la manzana 1.1 se permitirá una planta más que ocupe como máximo un 30 % de la superficie de la planta inferior.

Altura mínima:

No se especifica altura mínima.

Distancia entre edificaciones:

La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

Fachada mínima:

La fachada mínima de la parcela en que se sitúa la edificación será de 30 m.

Fondo máximo:

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

Diámetro mínimo inscripible:

Será un diámetro mínimo de 30 metros.

Aparcamientos de uso público en el interior de las manzanas privadas.

En compliment de l'article 209.2 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística de la Comunitat Valenciana, es reservaran almenys 255 places d'aparcament d'ús públic en l'illa 1 i 85 places d'aparcament en l'illa 3. Es disposaran de la manera següent:

Illa	1.1105 places
Illa	1.2150 places
Illa	3 85 places

Aquesta obligació es traslladarà com a càrrega sobre les parcel·les resultants en el projecte de reparcel·lació amb el deure de construir. No es donarà llicència d'obres majors si el projecte tècnic no inclou la construcció dels aparcaments d'ús públic.

Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació.

1. MAGATZEMS

Permés en els seus tipus A, B, C, D i E

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permés en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permés en tots els seus tipus.

4. ESPORTIU

Permés en tots els seus tipus.

5. DOCENT

Permés en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés en tots els seus tipus.

7. ESTACIONS DE SERVEI.

Permés en via d'amplària mínima 21 m i vies laterals d'artèria principal.

8. GARATGE APARCAMENT

Permés en totes les seues categories excepte la 9a.

Pel que fa al nombre d'aparcaments que cal reservar en cada ús, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús.

Es reservaran almenys 255 places d'aparcament d'ús públic en l'illa 1 i 85 places d'aparcament en l'illa 3.

9. HOTELER.

Permés en tots els seus tipus.

10. INDÚSTRIA

Prohibit excepte tipus A en edifici exclusiu amb almenys el 25 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

Tipus B en edifici exclusiu amb almenys el 50 % de la superfície dedicada a exposició i venda.

11. OCII ESBARJO

Permesos els tipus A i B.

Permés el tipus C si és annex a l'hotelero o situat a més de 100 m de zones residencials.

12. OFICINES

Permés en tots els seus tipus.

13. RELIGIÓS

Ús permés.

14. SANITARI.

Permés tipus B.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en tots els seus tipus.

16. SOCIOCULTURAL

Permés.

17. TANATORI.

Permés.

18. VIVENDA

Prohibit, excepte per al personal de vigilància de la instal·lació, així com per als propietaris de la mateixa amb un màxim de dos vivendes per establiment.

Equipament AD-LO Administratiu-Institucional.

Sota aquesta qualificació urbanística es regularan les construccions, instal·lacions i reserves definides per a ús d'institucions i serveis públics i administratius. Les dotacions que es consideren dins de la zona d'equipament EQ-AD són:

AD-LO Administratiu Local.

CONDICIONS DE VOLUM per a AD-LO

1. En aquells casos en què es tracte de solars entre parets mitgeres o zones que no comprenen una illa completa, serà aplicable l'ordenança

En cumplimiento del artículo 209.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, se reservarán al menos 255 plazas de aparcamiento de uso público en la manzana 1 y 85 plazas de aparcamiento en la manzana 3. Se dispondrán del siguiente modo:

Manzana	1.1105 plazas
Manzana	1.2150 plazas
Manzana	3 85 plazas

Esta obligación se trasladará como carga sobre las parcelas resultantes en el proyecto de reparcelación con deber de construir. No se dará licencia de obras mayores si el proyecto técnico no incluye la construcción de los aparcamientos de uso público.

Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

1. ALMACENES

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos.

4. DEPORTIVO

Permitido en todos sus tipos.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todos sus tipos.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en vías de anchura mínima 21 m y vías laterales de arteria principal.

8. GARAJE – APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª.

En lo que respecta al núm. de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

Se reservarán al menos 255 plazas de aparcamiento de uso público en la manzana 1 y 85 plazas de aparcamiento en la manzana 3.

9. HOTELERO

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA

Prohibido excepto tipo A en edificio exclusivo con al menos el 25 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

Tipo B en edificio exclusivo con al menos el 50 % de la superficie dedicada a exposición y venta.

11. OCIO Y RECREO

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si es anexo al hotelero o situado a más de 100 m de zonas residenciales.

12. OFICINAS

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO

Uso permitido.

14. SANITARIO

Permitido tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido.

17. TANATORIO

Permitido.

18. VIVIENDA

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de la instalación, así como para los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por establecimiento.

Equipamiento AD-LO Administratiu-Institucional.

Bajo esta calificación urbanística se regularán las construcciones, instalaciones y reservas definidas para uso de instituciones y servicios públicos y administrativos. Las dotaciones que se consideran dentro de la zona de equipamiento EQ-AD son:

AD-LO Administratiu Local.

CONDICIONES DE VOLUMEN para AD-LO

1. En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación

de la zona en què es troben inclosos, tant per al volum com per a les altures, fons edificable i la resta de condicions constructives.

2. Podrà proposar-se diferent ordenació del volum (calculant per aplicació de l'ordenança de la zona que corresponga), tenint en compte que han de resoldre's els problemes estètics i funcionals de les zones de contacte amb altres ordenances, i que no podrà sobrepassar-se l'altura màxima permesa per l'ordenança de la zona ja citada.

En el contacte amb zones verdes públiques, aquestes es consideraran a tots els efectes com a carrers de vianants.

3. Per a les zones d'ús exclusiu (illes completes) seran aplicables les condicions següents:

Altura màxima:

L'altura màxima serà de sis plantes (19 m) i mai superior a la distància que separe el nou edifici dels existents en l'entorn de la zona d'ús exclusiu, mesurada perpendicular a la façana.

Edificabilitat:

El volum màxim construïble serà el resultat d'aplicar una edificabilitat de 1,60 m² techo/m²suelo sobre parcel·la neta.

Ocupació de parcel·la:

El percentatge màxim de sòl ocupat amb l'edificació serà del 50 %.

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ:

1. MAGATZEMS

Es permet l'ús lligat a l'activitat Administrativa.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Prohibit.

3. COMERCIAL

Ús prohibit.

4. ESPORTIU

Ús prohibit.

5. DOCENT

Ús prohibit.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permés.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Ús prohibit.

8. GARATGE APARCAMENT

Es permet l'ús lligat a l'activitat Administrativa.

9. HOTELER.

Ús prohibit.

10. INDÚSTRIA

Ús prohibit.

11. OCIO I ESBARJO

Ús prohibit, excepte tipus A vinculat a l'activitat Administrativa.

12. OFICINES

Es permet l'ús lligat a l'activitat Administrativa.

13. RELIGIÓS

Permés.

14. SANITARI.

Ús prohibit.

15. SERVEIS ADMINISTRATIUS

Permés en totes les seues formes.

16. SOCIOCULTURAL

Permés lligat a l'activitat Administrativa.

17. TANATORI.

Ús prohibit.

18. VIVENDES

Es permetrà l'ús de vivenda quan es destine exclusivament al personal que haja de guardar el centre (Conserje, guarda, etc.).

Equipament EQ-SID servei urbà -Infraestructura

Sota aquesta qualificació urbanística s'estableix la reserva per a dotacions amb servei a la infraestructura de serveis urbans.

No obstant això, queda oberta en el sentit de ser susceptibles de rebre qualsevol equipament que es considere necessari servei de la zona corresponent.

CONDICIONS DE VOLUM:

Les condicions d'edificabilitat, altures, etc, seran les específiques de l'ús a què es destine i subsidiàriament els específics de l'àrea que es tracte.

la ordenanza de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

2. Podrá proponerse diferente ordenación del volumen (calculando por aplicación de la ordenanza de la zona que corresponda), teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepassarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, estas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

3. Para las zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones:

Altura máxima:

La altura máxima será de seis plantas (19 m) y nunca superior a la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicular a la fachada.

Edificabilidad:

El volumen máximo construible será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,60 m² techo/m²suelo sobre parcela neta.

Ocupación de parcela:

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50 %.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN:

1. ALMACENES

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

2. ASISTENCIAL BENÈFICO

Prohibido.

3. COMERCIAL

Uso prohibido.

4. DEPORTIVO

Uso prohibido.

5. DOCENTE

Uso prohibido.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

9. HOTELERO

Uso prohibido.

10. INDUSTRIA

Uso prohibido.

11. OCIO Y RECREO

Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad Administrativa.

12. OFICINAS

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

13. RELIGIOSO

Permitido.

14. SANITARIO

Uso prohibido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Permitido en todas sus formas.

16. SOCIO CULTURAL

Permitido ligado a la actividad Administrativa.

17. TANATORIO

Uso prohibido.

18. VIVIENDAS

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.).

Equipamiento EQ-SID Servicio urbano-Infraestructura

Bajo esta calificación urbanística se establece la reserva para dotaciones con servicio a la infraestructura de servicios urbanos.

No obstante queda abierta en el sentido de ser susceptibles de recibir cualquier equipamiento que se considere necesario servicio de la zona correspondiente.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc, serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate.

DETERMINACIÓ SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ:

USOS PERMESOS

Es permeten els centres de transformació d'energia elèctrica, centre d'entrega d'energia i serveis urbans i infraestructures.

USOS PROHIBITS

Es prohibeixen altres usos diferents dels indicats en l'apartat d'usos permesos.

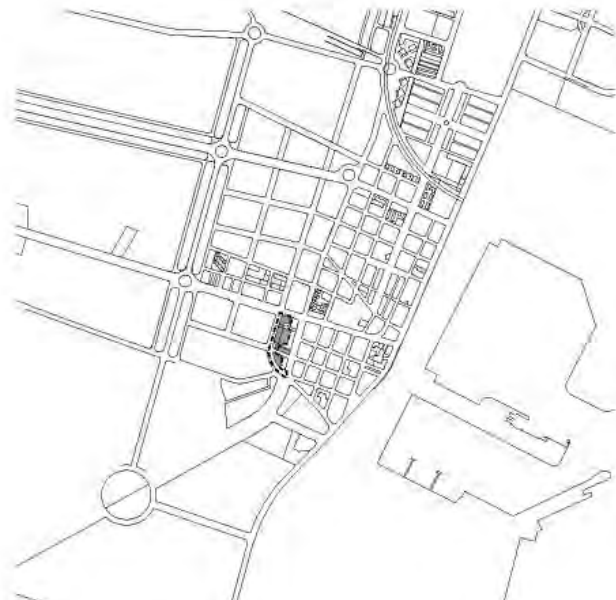
QUADRO D'EDIFICABILIDADES I ALTRES PARÀMETRES

<i>Illa</i>	<i>IEB</i>	<i>Altura màxima</i>	<i>Reculades</i>	<i>Parcel·la mínima</i>	<i>Ocupació màxima</i>	<i>Superfície ajardinada obligatòria</i>
M 1.1	0,735 m ² /m ²	2 plantes	5 metres	8.000 m ²	50%	0%
M 1.2	1,86338 m ² /m ²	8 plantes	12 metres	5.000 m ²	50%	20%
M 2	2,000 m ² /m ²	5 plantes	10 metres	2.500 m ²	65%	10%
M 3	1,370 m ² /m ²	5 plantes	10 metres	1.500 m ²	65%	10%
M 4	2,000 m ² /m ²	5 plantes	10 metres	única	65%	10%
M 5	2,000 m ² /m ²	5 plantes	10 metres	única	65%	10%



Article 97. Ordenanza particular 58UER

• Àmbit d'aplicació



DETERMINACIÓN SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN:

USOS PERMITIDOS

Se permiten los centros de transformación de energía eléctrica, centro de entrega de energía y servicios urbanos e infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS

Se prohíben otros usos distintos a los indicados en el apartado de usos permitidos.

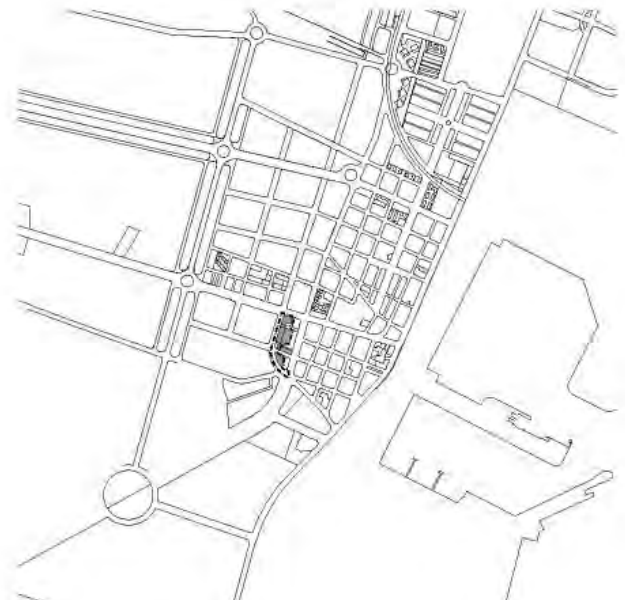
CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y OTROS PARÁMETROS

<i>Manzana</i>	<i>IEB</i>	<i>Altura máxima</i>	<i>Retranqueos</i>	<i>Parcela mínima</i>	<i>Ocupación máxima</i>	<i>Superficie ajardinada obligatoria</i>
M 1.1	0,735 m ² /m ²	2 plantas	5 metres	8.000 m ²	50%	0%
M 1.2	1,86338 m ² /m ²	8 plantas	12 metres	5.000 m ²	50%	20%
M 2	2,000 m ² /m ²	5 plantas	10 metres	2.500 m ²	65%	10%
M 3	1,370 m ² /m ²	5 plantas	10 metres	1.500 m ²	65%	10%
M 4	2,000 m ² /m ²	5 plantas	10 metres	única	65%	10%
M 5	2,000 m ² /m ²	5 plantas	10 metres	única	65%	10%



Artículo 97. Ordenanza particular 58UER

• Ámbito de aplicación



CONDICIONS DE VOLUM ALINEACIONS I RASANTS

Són les especificades en el pla corresponent.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima de l'edificació vindrà donada en aquesta ordenança pel Pla que s'annexa.

ALTURA MÍNIMA

L'altura mínima s'estableix en una planta (3 m) menys que la màxima permesa.

EDIFICABILITAT

La superfície màxima edificable la que resulta de multiplicar la superfície màxima edificable de cada planta pel nombre de plantes.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 7 m.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 112 m².

PATIS

Interiors o de parcel·la. Caldrà ajustar-se al que disposen les normatives general.

D'illa. Es considerarà com a tal aquell que permeta inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a l'altura màxima permesa en l'illa.

En els patis d'illa s'autoritzara l'edificació amb altura màxima de 6 m, sense que el carener pugui excedir la cara superior del forjat- sostre de la planta baixa que dona a la façana exterior.

Només es permet en el seu interior una planta (baixa) excepte quan es dedique garatge-aparcament, que es permetrà planta baixa i entreplanta.

COSSOS SORTINTS I VOLADES

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals (1 m) en un màxim del 60 % de la seua longitud o volum equivalent.

FAÇANA

El projecte contindrà pla de façana a escala 1: 50, expressiu de la composició, materials color i textura de la façana i la seua harmonització amb els edificis de l'entorn.

DETERMINACIONS SOBRE L'ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

1. MAGATZEM

Es permetran magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m. De mínim i els del tipus D i E per carrers de 14 m. De mínim.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

4. ESPORTIU

Permesos en la seua categoria 1a i 2a.

5. DOCENT

Permesos en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIU

Permes en categories 1a, 2a, 3a i 4a, els espectacles de 3a i 4a categoria hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permeses en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament de cadascun dels usos caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables les disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER

Permes en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permes en els tipus A, B i C

11. OCI I ESBARJO

Permes en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permes en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permes en totes les seues categories.

14. SANITARI.

CONDICIONES DE VOLUMEN ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

La altura màxima de la edificació vendrà dada en esta ordenanza por el Plano que se anexa.

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta (3 m) menos que la máxima permitida.

EDIFICABILIDAD.

La superficie máxima edificable la que resulta de multiplicar la superficie máxima edificable de cada planta por el número de plantas.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 7 m.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 112 m².

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normativa general.

De manzana. Se considerará como tal aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura máxima permitida en la manzana.

«En los patios de manzana se autorizara la edificación con altura máxima de 6 m, sin que la cumbre pueda exceder de la cara superior del forjado- techo de la planta baja que da a la fachada exterior.

Solo se permite en su interior una planta (baja) excepto cuando se dedique garaje-aparcamiento, que se permitirá planta baja y entreplanta.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las normas generales (1 m) en un máximo del 60 % de su longitud o volumen equivalente.

FACHADA

El proyecto contendrá plano de fachada a escala 1: 50, expresivo de la composición, materiales color y textura de la fachada y su armonización con los edificios del entorno.

DETERMINACIONES SOBRE EL USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. ALMACEN

Se permitirán almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de 14 m de ancho mínimo.

2. ASISTENCIAL BENEFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

4. DEPORTIVO

Permitidos en su categoría 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitidos en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª, los espectáculos de 3.ª y 4.ª categoría deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitidas en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento de cada uno de los usos se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación las disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitido en los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

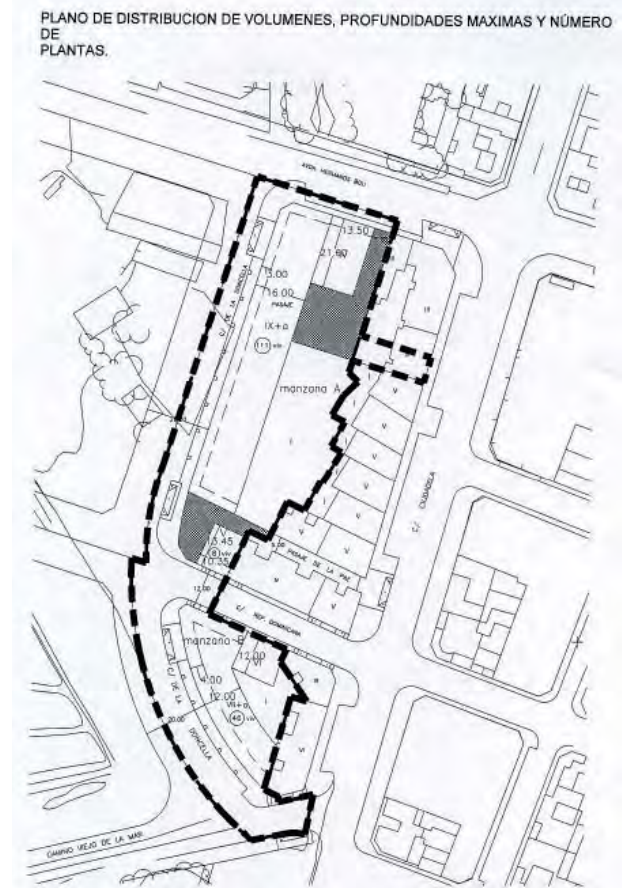
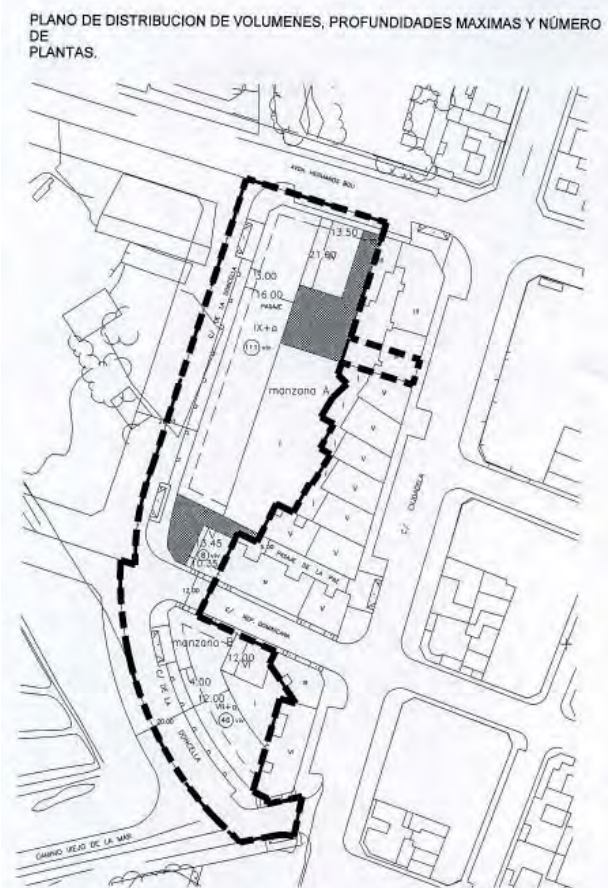
13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permés en els seus tipus B, A3 i A4.
 15. SERVEI ADMINISTRATIU
 Permés en tots el seu tipus excepte el C1.
 16. SOCIOCULTURAL
 Permés en totes les seues categories.
 17. TANATORI.
 Permés.
 18. VIVENDA. 178
 Permés en els seus tipus 2a i 3a.

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.
 15. SERVICIO ADMINISTRATIVO
 Permitido en todos su tipos excepto el C1.
 16. SOCIO-CULTURAL
 Permitido en todas sus categorías.
 17. TANATORIO
 Permitido.
 18. VIVIENDA. 178
 Permitida en sus tipos 2.ª y 3.ª.



Article 98. Ordenanza particular 73 UER
 • Àmbit d'aplicació

Artículo 98. Ordenanza particular 73 UER
 • Ámbito de aplicación



BLOC O

**CONDICIONS DE VOLUM
ALINEACIONS I RASANTS**

Són les especificades en el plànol corresponent.

ALTURA MÀXIMA

L'altura màxima de l'edificació 4 plantes 13 m.

ALTURA MÍNIMA

L'altura mínima s'estableix en una planta (3 m) menys que la màxima permesa.

XAMFRANS

En totes les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu que formen les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a 3,00 m del punt d'unió de les dites alineacions.

EDIFICABILITAT

El volum màxim edificable és de 4 m²/m².

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 7 m.

FONS MÀXIM

No s'estableix.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 112 m².

BLOCS 1, 2, 3 i 4

**CONDICIONS DE VOLUM
ALINEACIONS**

Tant les alineacions com la disposició de volums definitives, es fixen en el corresponent pla de la present ordenança, tenint en compte que a més dels carrers corresponents, haurà de cedir-se gratuïtament a l'Ajuntament la superfície no ocupada per l'edificació, per a destinar-la a zona verda d'ús públic, que haurà de tindre una forma que la faça utilitzable per a jocs de xiquets i activitats semblants, i serà utilitzable en subsòl per a garatge aparcament de titularitat pública o privada.

ALTURA MÀXIMA

Està fixada en el pla corresponent, amb la següent equivalència entre nombre de plantes i altures:

Nombre de plantes	Altures
3 plantes	9,50 m.
4 plantes	13 m.
5 plantes	17 m.
6 plantes	20 m.
7 plantes	23 m.

ALTURA MÍNIMA

No s'assenyala altura mínima.

XAMFRANS

En les cruïlles de carrers de vehicles serà preceptiva la formació d'un xamfrà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les alineacions exteriors i els extrems de les quals estiguen situats a una distància de tres metres del punt d'unió de les dites alineacions.

PASSATGES

En els passatges es podran ubicar accessos a portals, locals o eixides d'emergència, i poden ser travessats per elements estructurals (pilars, baixants recobertes o semblants). aquests elements no podran ser situats aleatòriament, sinó que hauran de comportar un orde.

EDIFICABILITAT

Vindrà donada pel quadro següent:

ZONA Z.6-UE73	Edifici 1	Edifici 2	Edifici 3a	Edifici 3b	Edifici 4a	Edifici 4b	Edifici 4c
Edificabilitat	7,00 m ² /m ²	4,00 m ² /m ²	7,00 m ² /m ²	3,00 m ² /m ²	7,00 m ² /m ²	6,48 m ² /m ²	4,00 m ² /m ²

Si la planta baixa es deixara lliure formant zona pública de porxos no comptabilitzaran en el càlcul del volum edificable.

FAÇANA MÍNIMA

La façana mínima serà de 12 m.

FONS MÀXIM

S'estableix un fons de 15 m, tal com ve fixat en el pla corresponent.

BLOQUE O

**CONDICIONES DE VOLUMEN
ALINEACIONES Y RASANTES**

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÀXIMA

La altura màxima de la edificació 4 plantas 13 m.

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta (3 m) menos que la màxima permitida.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable es de 4 m²/m².

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 7 m.

FONDO MÁXIMO

No se establece.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 112 m².

BLOQUES 1, 2, 3 y 4

**CONDICIONES DE VOLUMEN
ALINEACIONES**

Tanto las alineaciones como la disposición de volúmenes definitivas, se fijan en el correspondiente plano de la presente ordenanza, teniendo en cuenta que además de las calles correspondientes, deberá cederse gratuitamente al Ayuntamiento la superficie no ocupada por la edificació, para destinarla a zona verde de uso público, que deberá tener una forma que la haga utilizable para juegos de niños y actividades similares, y será utilizable en subsuelo para garaje aparcamiento de titularidad pública o privada.

ALTURA MÀXIMA

Està fijada en el plano correspondiente, con la siguiente equivalencia entre núm. de plantas y alturas:

Número de plantas	Alturas
3 plantas	9,50 m.
4 plantas	13 m.
5 plantas	17 m.
6 plantas	20 m.
7 plantas	23 m.

ALTURA MÍNIMA

No se señala altura mínima.

CHAFLANES

En los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a una distancia de tres metros del punto de unión de dichas alineaciones.

PASAJES

En los pasajes se podrán ubicar accesos a portales, locales o salidas de emergencia, y pueden ser atravesados por elementos estructurales (pilares, bajantes recubiertas o similares). Estos elementos no podrán ser situados aleatoriamente, sino que deberán comportar un orden.

EDIFICABILIDAD

Vendrá dada por el cuadro siguiente:

ZONA Z.6-UE73	Edificio 1	Edificio 2	Edificio 3a	Edificio 3b	Edificio 4a	Edificio 4b	Edificio 4c
Edificabilidad	7,00 m ² /m ²	4,00 m ² /m ²	7,00 m ² /m ²	3,00 m ² /m ²	7,00 m ² /m ²	6,48 m ² /m ²	4,00 m ² /m ²

Si la planta baja se dejase libre formando zona pública de soportales no contabilizarán en el cálculo del volumen edificable.

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima será de 12 m.

FONDO MÁXIMO

Se establece un fondo de 15 m, tal como viene fijado en el plano correspondiente.

PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 300 m².

DETERMINACIONS SOBRE ÚS I DESTINACIÓ DEL SÒL I EDIFICACIÓ

Tots els usos hauran de complir les condicions que per als mateixos es determinen en les normes generals.

1. MAGATZEMS

Es permeten els magatzems dels tipus A, B, C, D i E. Els magatzems del tipus C hauran de tindre accés per carrers de 12 m. De mínim i els del tipus D i E per carrers d'ample mínim 14 m.

2. ASSISTENCIAL BENÈFIC

Permes en els seus tipus A1 i A2.

3. COMERCIAL

Permesos els tipus A, B, C, E2, E3 i E4.

Els tipus E2 i E3 hauran d'estar definits i la seua realització determinada per un pla previ d'urbanisme comercial.

4. ESPORTIU

Permes en les seues categories 1a i 2a.

5. DOCENT

Permes en tots els seus tipus.

6. ESPECTACLE RECREATIVU

Permes en categories 1a, 2a, 3a i 4a. Els espectacles de categories 3a i 4a hauran de tindre accés per vies d'amplària mínima de 14 i 16 m respectivament, excepte si es tractara de carrers de vianants.

7. ESTACIONS DE SERVEI

Permes en carrers d'amplària igual o superior a 21 m.

8. GARATGE APARCAMENT

Permes en totes les seues categories excepte 1a i 9a. Pel que fa a la reserva d'aparcament para cadascun dels usos, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions generals d'ús. En el cas de tractar-se d'edificis que no tinguen accés de vehicles en cap de les façanes no seran aplicables disposicions sobre aparcaments.

9. HOTELER

Permes en totes les seues formes.

10. INDUSTRIAL

Permesos els tipus A, B i C

11. OCIO I ESBARJO

Permes en totes les seues categories.

12. OFICINES

Permes en totes les seues categories.

13. RELIGIÓS

Permes en totes les seues categories.

14. SANITARI

Permes en els seus tipus B, A3 i A4.

15. SERVEI ADMINISTRATIVU

Permes en tots els seus tipus excepte el C1.

16. SOCIOCULTURAL

Permes en totes les seues categories.

17. TANATORI

Permes

18. VIVENDA

Permes en els seus tipus 2n i 3r.

DETERMINACIONS SOBRE EL PATRICOVA

S'aplicaran les següents mesures preventives en les construccions:

a) Impermeabilització de plantes baixes amb tancaments estancs en portes i finestres.

b) Reducció del nombre d'obertures en planta baixa.

c) Instal·lació en reixes de finestres per a evitar la ruptura de vidres.

d) Disposició de vàlvules antiretorn en els desaigües de les vivendes.

e) Impermeabilització de soterranis, per mitjà de tancament estanc, o completa eliminació.

f) Elevació del llindar d'accés a soterranis i plantes baixes per mitjà de rampes o escalons.

g) Elevació de la cota de planta baixa, per mitjà de l'elevació del terreny o l'estructura, o prohibició d'usos en la dita planta.

h) Instal·lació de defenses perimetrals.

I) Instal·lació de bombes de drenatge en el punt més davall de l'edificació.

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima serà de 300 m².

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las normas generales.

1. ALMACENES

Se permiten los almacenes de los tipos A, B, C, D y E. Los almacenes del tipo C deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho mínimo y los del tipo D y E por calles de ancho mínimo 14 m.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL

Permitidos los tipos A, B, C, E2, E3 y E4.

Los tipos E2 y E3 deberán estar definidos y su realización determinada por un plan previo de urbanismo comercial.

4. DEPORTIVO

Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

5. DOCENTE

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Los espectáculos de categorías 3.ª y 4.ª deberán tener acceso por vías de anchura mínima de 14 y 16 m respectivamente, salvo si se tratara de calles peatonales.

7. ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido en calles de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto 1.ª y 9ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso. En el caso de tratarse de edificios que no tengan acceso de vehículos en ninguna de las fachadas no serán de aplicación disposiciones sobre aparcamientos.

9. HOTELERO

Permitido en todas sus formas.

10. INDUSTRIAL

Permitidos los tipos A, B y C

11. OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías.

12. OFICINAS

Permitido en todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Permitido en todas sus categorías.

14. SANITARIO

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15. SERVICIO ADMINISTRATIVO

Permitido en todos sus tipos excepto el C1.

16. SOCIO-CULTURAL

Permitido en todas sus categorías.

17. TANATORIO

Permitido

18. VIVIENDA

Permitido en sus tipos 2.º y 3.º.

DETERMINACIONES SOBRE EL PATRICOVA

Se aplicarán las siguientes medidas preventivas en las construcciones:

a) Impermeabilización de plantas bajas con cierres estancos en puertas y ventanas.

b) Reducción del número de aberturas en planta baja.

c) Instalación en rejas de ventanas para evitar la rotura de cristales.

d) Disposición de válvulas antirretorno en los desagües de las viviendas.

e) Impermeabilización de sótanos, mediante cierre estanco, o completa eliminación.

f) Elevación del umbral de acceso a sótanos y plantas bajas mediante rampas o escalones.

g) Elevación de la cota de planta baja, mediante la elevación del terreno o la estructura, o prohibición de usos en dicha planta.

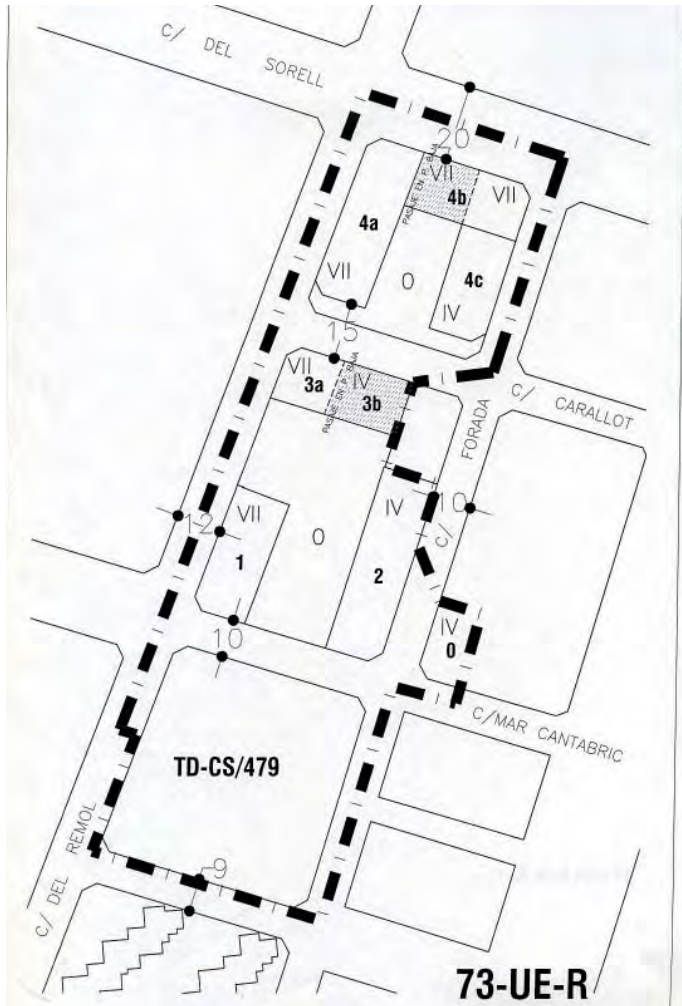
h) Instalación de defensas perimetrales.

I) Instalación de bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación.

- j) Anclatge d'elements flotants, com ara depòsits d'aigua.
- k) Facilitat d'accés a segona planta o terrats.
- l) Elevació de cota dels elements sensibles al contacte amb l'aigua.

m) alineació de l'edificació paral·lela a la via preferent de flux, per a facilitar el moviment de l'aigua.

n) Situar la xarxa d'abastiment en les zones més altes i segures, i la xarxa de col·lectors en les zones més baixes.



- j) Anclaje de elementos flotantes, tales como depósitos de agua.
- k) Facilidad de acceso a segunda planta o azoteas.
- l) Elevación de cota de los elementos sensibles al contacto con el agua.

m) alineación de la edificación paralela a la vía preferente de flujo, para facilitar el movimiento del agua.

n) Situar la red de abastecimiento en las zonas más altas y seguras, y la red de colectores en las zonas más bajas.

