
TÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. **MODIFICADO (Art. 8.55)**

Art. 8.1. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 8.2. Derecho a edificar.

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

Las parcelas, para ser edificadas, requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, conforme al art. 73.2 de la L.R.A.U.

Art. 8.3. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo en que se encuentre y por su calificación urbanística y sometida a la obtención previa de licencia municipal.

En el suelo no urbanizable cabe la edificación de los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el título II de estas Normas.

En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el título III de estas Normas.

En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el título IV de estas Normas y satisfagan las condiciones impuestas en la norma zonal en que se encuentren.

Art. 8.4. Clases de condiciones.

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las secciones siguientes de éste capítulo, referentes a los siguientes aspectos:

- Secc 1ª Condiciones de la parcela.
- Secc 2ª Condiciones de posición en la parcela.
- Secc 3ª Condiciones de ocupación de la parcela.
- Secc 4ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Secc 5ª Condiciones de volumen y forma.
- Secc 6ª Condiciones de calidad e higiene.

Secc 7ª	Condiciones de seguridad.
Secc 8ª	Condiciones ambientales.
Secc 9ª	Condiciones estéticas.
Secc 10ª	Condiciones de dotaciones y servicios.
Secc 11ª	Ornato de las vías públicas.

SECCIÓN 1ª. Condiciones de la parcela.

Art. 8.5. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, entendiéndose por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Art. 8.6. Aplicación.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en la regulación contenida en las normas zonales.

Art. 8.7. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, de acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas en este P.G. bajo las que se hubiere edificado.

La segregación de fincas en las que exista edificación deberá hacerse con la indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por edificaciones. En el caso de que la totalidad de la edificabilidad haya sido agotada será posible la segregación pero registrando la parcela resultante como no edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 8.8. Segregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Art. 8.9. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto de sus colindantes, de un espacio público o de una vía.

Art. 8.10. Dimensión mínima de linderos.

Es la que se establece en las normas zonales de este P.G. o en la de los planes que lo desarrollen.

Art. 8.11. Superficie de la parcela.

Es la dimensión del área comprendida dentro de sus linderos.

Art. 8.12. Parcela edificable.

Tendrán la condición de edificables aquellas parcelas que por cumplir las condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensión establecidos en este P.G. cumplan los requisitos establecidos en el art. 6 de la L.R.A.U. para ser consideradas como solar.

SECCIÓN 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.**Art. 8.13. Definición.**

Son las que determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela y se definen en las normas zonales o bien en el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Art. 8.14. Aplicación.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 8.15. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto de las que se determina la posición de la edificación en la parcela. Pueden ser planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

1. Referencias planimétricas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio y son:

- a) Linderos.
- b) Alineaciones. Son las líneas definidas por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a espacios libres públicos o privados, de aquellos susceptibles de ser ocupados por edificación.
- d) Edificios colindantes. Son las edificaciones inmediatas a la parcela que pueden condicionar la posición de la nueva edificación.

2. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así cómo para determinar la medición de sus alturas. Son:

- a) Rasante. Es la línea que define el planeamiento como perfil longitudinal del eje de las vías públicas.

b) Cota del terreno. Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.

Art. 8.16. Separación a linderos.

Es la distancia en cada punto de la alineación de fachada entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

Art. 8.17. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación de fachada y el lindero, medido perpendicularmente a éste.

Art. 8.18. Separación entre edificios.

Es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.

Art. 8.19. Fondo edificable.

Es el parámetro que define el planeamiento para determinar la posición en que debe situarse la fachada interior de un edificio respecto de la exterior, medida perpendicularmente a ésta.

SECCIÓN 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 8.20. Definición.

Son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 8.21. Aplicación.

Son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destina y de la norma zonal en que se encuentre.

Art. 8.22. Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio (incluyendo todos los espacios cubiertos), deducidos, en su caso, los patios interiores de parcela.

Art. 8.23. Superficie ocupable.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede definirse por un coeficiente de ocupación o bien como resultado del conjunto de las referencias de posición.

Se distingue entre superficie ocupable sobre rasante y bajo rasante.

Salvo indicación expresa en contrario de la norma zonal, la edificación no puede ocupar bajo rasante el espacio destinado a retranqueos o separación a linderos.

Art. 8.24. Coeficiente de ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Tiene carácter máximo, por lo que si de la aplicación del resto de las condiciones de posición resulta una ocupación menor, será esta última la que debe aplicarse.

SECCIÓN 4ª. Condiciones de edificabilidad y de aprovechamiento.

Art. 8.25. Definición.

Son las que establecen la dimensión de la edificación que puede levantarse sobre una parcela.

Art. 8.26. Aplicación.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y para las que supongan variación de la superficie construida existente.

Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destine y la norma zonal que le afecte.

Para su aplicación se utilizan los siguientes parámetros de referencia:

Art. 8.27. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificada que puede ser construida en una parcela, o en un área, en su caso.

Art. 8.28. Superficie construida total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada uno de los edificios construidos dentro de una parcela edificable. Para el cómputo de la superficie edificada de un edificio, se suman las superficies de cada una de las plantas del edificio.

Art. 8.29. Superficie construida por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de un edificio.

A los efectos del cómputo de edificabilidad por planta queda excluida toda superficie no cubierta, pasajes de acceso a espacios libres públicos, y la superficie sobre la altura de cornisa y bajo cubierta inclinada de uso residencial y los sótanos y semisótanos.

Serán computables los balcones abiertos, miradores y cuerpos cerrados volados.

Art. 8.30. Superficie útil.

Definida según el anexo II de las H.D-91

La superficie útil de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo componen.

Art. 8.31. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela de referencia.

Tiene carácter máximo, por lo que si, de la aplicación de las restantes condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una edificabilidad menor será ésta última la que debe aplicarse.

SECCIÓN 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**Art. 8.32. Definición.**

Son las que definen la organización de los volúmenes y forma de los edificios.

Art. 8.33. Aplicación.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios existentes y afecten a los parámetros que en estas condiciones se establecen.

Art. 8.34. Cota de origen y referencia.

Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura de un edificio. Si por razón de las características del terreno la planta baja debiera escalonarse, la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de 10 m. de la misma. En caso de ser inclinada la calle, la cota de referencia se medirá en el punto medio de cada tramo de 10 m.

Cuando el edificio tenga retranqueo, la cota de referencia será el terreno natural en sus niveles medios.

Art. 8.35. Altura de cornisa.

Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno, desde la cota de origen y referencia hasta la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio.

Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.

Art. 8.36. Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación.

Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.

Art. 8.37. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa de un edificio podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a) Las cubiertas inclinadas, que no podrán sobresalir respecto de un plano trazado con una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) y mínima de veinticinco grados (25°), desde el encuentro entre el plano vertical definido por la fachada o el frente del vuelo, si existiese, y el plano horizontal definido por la cara superior del último forjado, en fachadas y patios de manzana o fachada posterior. La altura máxima de la cubierta no sobrepasará los 3,50 m. medidos desde el plano horizontal definido por la altura de cornisa, en las Normas Zonales 4, 5 y 6, y 4,50 m. en las Normas Zonales 1, 2 y 3.
Las cubiertas planas, si las hubiere, no podrán ocupar más de un 25% de la superficie de la última planta, siendo el resto cubiertas inclinadas. Las cubiertas planas deberán, obligatoriamente, situarse en la parte opuesta de la fachada a vía pública, dejando un mínimo de separación a ésta de 6,00 m
- b) Los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas y maquinaria de aire acondicionado, hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros sobre el forjado de la última planta. Quedan expresamente prohibidos los depósitos de gas-oil.
- c) Casetas de ascensor lo estrictamente imprescindible para una buena solución técnica, sin sobrepasar los cinco (5) metros sobre la altura de cornisa.
- d) Antepechos, barandillas y detalles ornamentales que no superen en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa.
- e) Chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a que pertenezcan.
- f) Áticos, solamente en el Casco Antiguo.

Art. 8.38. Altura de piso.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 8.39. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta o del falso techo si lo tuviere.

Art. 8.40. Planta.

Es la superficie de un edificio, horizontal cerrada y cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad.

Art. 8.41. Tipos de plantas.

En un edificio pueden distinguirse los siguientes tipos de plantas:

- a) Sótano. Aquella que tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene el plano de referencia. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros. Los sótanos mantendrán los retranqueos de la edificación y la ocupación en planta máxima, salvo que se disponga lo contrario en las Normas Zonales.
- b) Semisótano. Es aquella que tiene su superficie construida por debajo de la cota de referencia, pero su techo no sobresale de ella más de uno cincuenta (1,50) metros, medidos desde la cara inferior del forjado de planta baja. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros. Cuando la cara inferior del forjado se encuentre a más de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante de la acera se considerará planta sobre rasante a todos los efectos. Los semisótanos deberán respetar los retranqueos de la edificación y la ocupación máxima en planta, salvo que se disponga lo contrario en las Normas Zonales.
- c) Planta Baja. Es aquella que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio, o la que se derive del último párrafo del apartado anterior. Las alturas máximas y mínima libre están reguladas en la norma zonal correspondiente.
- d) Entreplanta. Es aquella que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre los forjados de suelo y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, se retranqueen 3 m. de la fachada, no se rebase la superficie construida del edificio y la altura libre de piso por encima y por debajo del forjado de la entreplanta sea, 2,20 m. y 2,80 m. respectivamente.
- e) Planta de piso. Es la situada por encima del forjado de techo de planta baja. Su altura se determina en la norma zonal correspondiente. La altura libre mínima será de 2.50 m.
- f) Planta ático. Es la última planta de un edificio cuando tiene sus planos de fachada, recayentes a vial o espacio libre público, retranqueados respecto de los de las plantas inferiores. La altura libre mínima será de 2.50 m.
- g) Planta bajo cubierta. Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta de un edificio y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada del mismo. Podrá tener iluminación y ventilación en los planos verticales si coinciden con los patios de luces del edificio o recaen al 25% permitido de cubierta plana, o incorporados al plano de la cubierta. No se permitirán retranqueos ni apertura de huecos que no sean los citados anteriormente.

SECCIÓN 6ª. Condiciones de calidad e higiene.**Art. 8.42. Definición.**

Son las que se establecen a fin de garantizar la buena construcción y el confort y salubridad de la edificación.

Art. 8.43. Aplicación.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración y acondicionamiento.

Art. 8.44. Condiciones higiénicas de las viviendas.

Se estará a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, HD-91.

Art. 8.45. Condiciones higiénicas de locales.

Se estará a la normativa específica de cada actividad, y al CAP.IV del presente Plan General.

Como norma general no se permitirá bajo rasante ningún uso que suponga la estancia de personas, y se deberá garantizar una correcta ventilación e iluminación de los locales.

SECCIÓN 7ª. Condiciones de seguridad en los edificios.**Art. 8.46. Definición.**

Son las que tratan de las medidas a adoptar en los edificios para la mejor protección de las personas.

Art. 8.47. Aplicación.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reestructuración.

En todo caso cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Art. 8.48. Accesos a los edificios.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente de día y de noche.

Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán indicar la forma de exhibir el número de la calle correspondiente a cada edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta metros

(50 m) y, en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por servicios de ambulancia, bomberos y otros.

En cuanto a diseño de zonas comunes de los edificios residenciales colectivos se estará a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana. HD-91.

Art. 8.49. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo y legislación vigente de la Comunidad Valenciana.

Art. 8.50. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica NBE-CPI-96 y cuantas estuvieren en vigor en esta materia del rango que sean.

Asimismo, serán de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendentes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas correctas condiciones de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la actividad.

Art. 8.51. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 8.52. Prevención de las caídas.

Tanto en edificios de viviendas como en otros usos, se estará a lo especificado en las Normas de Habitabilidad y Diseño. A excepción de aquellos usos que por sus especiales características posean normas más restrictivas.

SECCIÓN 8ª. Condiciones ambientales. MODIFICADO

Art. 8.53. Definición.

Son aquellas que se imponen a la edificación, a las actividades y a las instalaciones a fin de evitar, en lo posible, que, de su incorrecta utilización, se deriven agresiones al medio natural.

Art. 8.54. Aplicación.

Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación, acondicionamiento y reestructuración, así como a las destinadas a la implantación de nuevos usos.

Art. 8.55. Compatibilidad de actividades.

1.- En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana y el Decreto 54/1990 o que dispongan de las medidas correctoras o de prevención necesarias.

Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

- a) No producir emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Efectuar la eliminación de humos, gases o vapores por medio de chimeneas adecuadas.
- d) No producir transmisión de vibraciones o ruidos al exterior cuya cuantía sea superior a la establecida en estas Normas.
- e) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.

En ningún caso se permitirán aquellas actividades que emitan radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las citadas perturbaciones.

2.- Compatibilidad de actividades industriales de distinta titularidad en una única edificación.

Podrán ser autorizadas actividades industriales o terciarias de distinta titularidad en una única edificación, siempre y cuando cumplan las condiciones del punto 3 de este artículo, sin menoscabo del cumplimiento del resto de normativa que le sea de aplicación.

3. Condicionantes para que una actividad pueda considerarse compatible con otras de distinta titularidad en una única edificación.

- A) La edificación debe cumplir, en cada uno de los sectores, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales o Código Técnico de la Edificación para usos no industriales.
- B) Las actividades inocuas (aquellas cuya potencia eléctrica no supere los 9 C.V. o su equivalente en Kw, su carga térmica sea inferior a 80 Mcal/m² y no disponga de instalaciones que puedan generar ruidos o vibraciones perceptibles sin el uso de aparatos de medición) serán compatibles con otros usos siempre y cuando dispongan de salida directa a vía pública, exclusiva para la actividad.

En la documentación técnica deberán detallarse los efectos aditivos entre las distintas actividades.

Los vertidos serán únicamente procedentes de servicios higiénicos y asimilables a uso doméstico.

C) Las actividades calificadas en el Decreto 54/1990 de fecha 26 de Marzo, Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, serán compatibles, siempre y cuando cumplan todas las condiciones siguientes:

- Su riesgo intrínseco, calculado según R.D. 2267/2004 Reglamento de Seguridad contra incendios de los establecimientos industriales, no podrá alcanzar los 800 Mcal/m². (riesgo alto)
- La longitud accesible de su fachada debe ser igual o superior a 5 m. No se considerarán fachas accesibles si el acceso se realiza desde retranqueos laterales o traseros que no cumplan las condiciones del RD 2267/2004.
- Cada establecimiento industrial deberá constituir un sector de incendios independiente.
- Se considerarán los efectos aditivos entre los distintos establecimientos industriales.
- Cada establecimiento dispondrá de una arqueta independiente para toma de muestras de vertidos, situada en el retranqueo y accesible desde el exterior. Si bien la conexión al alcantarillado municipal se realizará de forma conjunta.
- La dotación de aparcamientos deberá quedar detallada para cada uno de los establecimientos considerados.
- La ordenación de la carga y la descarga deberá quedar detallada, de forma que no se produzcan incompatibilidades o incumplimiento de los mínimos indicados en PGOU.
- Los titulares de los distintos establecimientos que compartan la edificación, deberán suscribir un compromiso en el que se responsabilicen solidariamente de los daños que puedan causar, siempre y cuando no se pueda determinar de forma inequívoca quien es el causante de dichos daños.

D) Las actividades de comercio al por menor que se establezcan en naves industriales existentes, serán compatibles, siempre y cuando cumplan:

- No será requisito indispensable la adaptación de la edificación a lo indicado en el artículo 9.7.2. sobre ocupación de parcela, siempre y cuando el uso predominante de la edificación sea el industrial.
- La dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie comercial.
- Constituirá un sector de incendios independiente.
- Será requisito indispensable la aprobación municipal.
- Cumplirá, en las zonas de uso público CTE en los aspectos que le resulte de aplicación (en cualquier caso DB SI y DB SU”

Art. 8.56. Transmisión de ruidos.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su observación y medición se realizará a 1,00 m. de paredes y techos más próximos al foco emisor, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites establecidos en la correspondiente **Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones**, que no superarán en ningún caso lo prescrito en los siguientes cuadros:

Límites de emisión sonora transmitida al exterior.		
Actividad colindante	Transmisión máxima (dbA)	
	día	noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Serv.terc. no comerciales	55	45
Equipo no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Límites de recepción sonora en el interior de locales		
Actividad	Recepción máxima (dBA)	
	día	noche
-Equipamiento		
Sanitario y social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Ocio	40	40
-Serv.Terciarios		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	-
Comercio	55	55
-Residencial		
Piezas habitables	35	30
Cocinas y aseos	40	35
Accesos comunes	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22:00) y las ocho (8:00) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Será de aplicación subsidiaria a lo previsto en este artículo, el modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (protección contra ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias

Art. 8.57. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibraciones, así como apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones en el exterior de los locales no superarán los cinco (5) Pals y junto al generador los treinta (30) Pals, a un metro (1,00 m) del foco emisor y a un metro (1,00 m) del exterior del local.

Será de aplicación subsidiaria a lo previsto en este artículo, el modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (protección contra ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias

Art. 8.58. Vertidos industriales y Extracción de agua.

8.58.1. Vertidos industriales Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado del Ayuntamiento de Ibi.

La Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, que será de aplicación en todo el término municipal, se ajustará a lo previsto en el modelo elaborado al efecto conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. El incumplimiento de los límites establecidos en las ordenanzas obligará a cada una de las actividades al establecimiento de los tratamientos previos necesarios para la admisión de las aguas residuales generales a la red municipal de alcantarillado.

En caso de empresas que en su proceso de producción generen residuos tóxicos y peligrosos y dado que los residuos de este carácter deben ser tratados y evacuados por empresa gestora especializada, requerirá para la concesión de la licencia de actividad de dichas empresas, dependiendo de la masa anual generada, la autorización de Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos o la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

8.58.2. Extracción de Agua. Está prohibida la extracción de aguas subterráneas por cualquier medio y con cualquier fin.

SECCIÓN 9ª. Condiciones estéticas.**Art. 8.59. Definición.**

Son aquellas que se imponen a la edificación con el propósito de mantener y mejorar la imagen de la ciudad.

Art. 8.60. Aplicación.

Estas condiciones son de aplicación a todas las actuaciones de carácter urbano sujetas a licencia municipal.

Art. 8.61. Estética urbana.

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá sugerir a las construcciones, los materiales, texturas y colores convenientes para la mejor calidad del espacio urbano.

Art. 8.62. Ornato de los edificios.

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Conforme al art. 86 de la L.R.A.U.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Art. 8.63. Composición de fachadas y edificios.

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de los edificios excepto en aquellas zonas en que exista una norma especial obligatoria.

No obstante lo anterior, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3 de la L.R.A.U.

Art. 8.64. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 8.65. Soportales en plantas bajas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas con soportales en primera crujía en edificios de nueva construcción, siempre que así se contemple en los planos de alineaciones, en cuyo caso la planta baja deberá estar situada a nivel de la vía pública y en continuidad con la misma, carecerá de cerramientos y el uso será público para tránsito peatonal. Altura libre mínima del pórtico 3,60 m.

Art. 8.66. Salientes y entrantes en las fachadas.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados, tal y como se definen a continuación:

- a) Balcones y balconadas. Son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada. Cuando el saliente es común a varios vanos consecutivos se denomina balconada.
- b) Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos de edificación cerrados que sobresalen en la fachada de un edificio. Si el cuerpo volado está cerrado mediante elementos acristalados se denomina Mirador, y cuando se unen varios miradores en una misma planta del edificio se denominan Galerías.

Los cuerpos volados se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y, en cualquier caso no inferior a 60 cm. En el caso de que los paramentos opuestos o concurrentes presenten ángulos inferiores a 180°, la distancia entre estos y la medianera será igual o superior a dos veces y media el vuelo y nunca menor de 2 metros.

En general y salvo mención específica de la norma zonal correspondiente, desde el plano de fachada de un edificio solamente se permite sobresalir con balcones, balconadas, miradores y galerías con las dimensiones máximas establecidas en cada zona. En fachadas posteriores no se permitirá ningún tipo de vuelos.

La altura libre mínima de los vuelos en fachada será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm) medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada. A excepción de viviendas unifamiliares si el vuelo recae sobre espacio libre privado.

Art. 8.67. Cornisas y aleros.

Se recomienda el empleo de estos elementos como coronación de los edificios a fin de proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo. Su vuelo máximo será de 1,30 m. a calles $\geq 15,00$ m., y de 0,90 m. a calles $< 15,00$ m. y en Casco Antiguo.

Art. 8.68. Marquesinas.

Las marquesinas, tanto si son comerciales o decorativas, podrán tener un vuelo máximo de un décimo (1/10) de la anchura de la vía entre alineaciones de fachadas y su altura mínima sobre la acera en el punto más desfavorable hasta su cara inferior será de tres metros (3,00 m). En cualquier caso su borde exterior paralelo a fachada no podrá estar a menos de cincuenta centímetros (50 cm) del borde de la acera, ni exceder de 1,50 m. de longitud total. No podrán ser utilizadas como terrazas ni tener barandillas.

Art. 8.69. Toldos y Aire Acondicionado.

8.69.1. Toldos: Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos o desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas a calles sin aceras. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones no supere una línea situada a cincuenta centímetros (50 cm.) del bordillo de la acera ni sea superior a un metro y medio (1,50 m.).

Ningún elemento de los mismos podrá quedar a altura inferior a dos (2,00) metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones

8.69.2. Aire Acondicionado.

- Será obligatorio prever la ubicación de las maquinas de aire acondicionado en los edificios de nueva planta.
- No podrán situarse volados en fachada en ninguna circunstancia.
- Deberán situarse en lugares discretos como balcones, terrazas, o en la cubierta del edificio y se ocultarán de la vista mediante rejillas, cerramientos calados o paramentos ciegos que los oculten.

Art. 8.70. Portadas y escaparates.

Se permiten sin que puedan sobresalir más de diez centímetros (10 cm) de la línea de fachada salvo que la calle sea de más de diez metros (10 m) de ancho entre alineaciones en cuyo caso podrán alcanzar el uno por ciento (1%) de dicha dimensión.

Art. 8.71. Carteles publicitarios.

Podrán colocarse carteles publicitarios en las plantas bajas de los edificios sobre los dinteles de huecos y puertas con un ancho máximo de un metro (1 m) y sobresaliendo un máximo de diez centímetros (10 cm) sobre la fachada. Los luminosos además de cumplir las normas técnicas de la instalación requerirán para su instalación, la conformidad de los vecinos copropietarios y de pisos o locales que puedan ser afectados.

El Ayuntamiento podrá acordar la prohibición o las condiciones de colocación de carteles y luminosos en los edificios, en zonas que puedan alterar la imagen o la estética urbanas, (sobre cubiertas, medianerías, etc.) e incluso promover un Plan Especial que regule su localización y diseño.

Art. 8.72. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor su desaparición y posible sustitución deberá incluirse en el proyecto de que se trate y se procurará que afecte a los ejemplares de menor porte y edad.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta con unidades de la misma especie y porte, de forma inmediata, por el causante de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que diera lugar.

SECCIÓN 10ª Condiciones de dotaciones y servicios.

Art. 8.73. Locales comerciales

Los proyectos que sitúen locales comerciales en la planta baja de los edificios, deberán prever tubos de ventilación y salida de humos desde el techo del local a la cubierta del edificio, a razón de uno cada 150 m2. o fracción.

El diámetro mínimo libre de cada tubo será de 250 mm.

Asimismo, deberá prever las conexiones de los servicios de los locales (agua, luz, teléfono, TV, desagües, ...) con las redes generales.

Art. 8.74. Aparcamientos.

8.74.1. Dotación: Todos los edificios y viviendas de nueva planta deberán prever una dotación de aparcamientos equivalente a 1 plaza por cada vivienda y local comercial.

Se considerará un local, cada 100 m2. útiles o fracción, destinados a este uso.

Excepciones:

- En Suelo Urbano, sobre tipologías de edificación abierta, cerrada y casco antiguo, cuando el solar tenga menos de 300 m2. y el número de viviendas sea inferior a 8, no será necesario la creación de plazas de aparcamiento dentro de la propia finca.
- En el mismo supuesto anterior, cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m2. y el número de viviendas sea mayor o igual a 8, o cuando su superficie esté comprendida entre 300 y 500 m2, se podrá disminuir la dotación el 50%.

8.74.2. Diseño: Se estará a lo dispuesto para las VPO (art.3.1) en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, excepto en los preceptos siguientes:

- En viviendas unifamiliares, las mesetas de acceso a aparcamiento podrán ser de 2,50x2,50 m. y con pendiente máxima del 10%. Las rampas de acceso podrán tener pendientes del 20%.
- En viviendas unifamiliares, con garaje comunitario, se podrán emplear los espacios comunes para las rampas de acceso al mismo, sin que deban guardar éstas retranqueo alguno respecto a lindes colindantes.

8.74.3. Aparcamientos en los espacios libres:

- Se podrán construir aparcamientos bajo vía pública o espacio libre de uso público, previa concesión administrativa de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.
- En los espacios libres privados de parcela (en superficie), no se podrán utilizar como aparcamiento más del 40% de los citados espacios.

SECCIÓN 11ª Ornato de las vías públicas.**Art. 8.75. Ocupación de vías públicas**

A estos efectos se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales.

Art.8.76. Vallado de solares

Los solares, hasta tanto sean edificados, deberán permanecer vallados.
El cerramiento será opaco, de una altura mínima de 1,80 m. y de aspecto cuidado.

CAPÍTULO IX. NORMAS ZONALES

Art. 9.0.1. Definición.

En este capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de unas Ordenanzas reguladoras para las áreas de suelo urbano y urbanizable pormenorizado delimitado en este Plan General.

Esta normativa, junto con las determinaciones generales establecidas en el Título I para la edificación y los usos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art. 9.0.2. Aplicación.

En estas áreas, mediante la gestión de Actuaciones Aisladas o Integradas, puede culminarse el proceso urbanístico.

Art. 9.0.3. División del territorio en zonas.

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano en nueve (9) zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO.
- NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN CERRADA.
- NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA..
- NORMA ZONAL 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
- NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN MANZ. CERRADA.
- NORMA ZONAL 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN EDIFI. ABIERTA.
- NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL.
- NORMA ZONAL 8. TRANSFORMACIÓN.
- NORMA ZONAL 9. TERCIARIO. ACTIV. COMERCIALES Y SERVICIOS.

Art. 9.0.4. Condiciones particulares.

A continuación se redactan las condiciones particulares que el Plan General establece para cada una de ellas.

NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO. MODIFICADO**Art. 9.1.1. Ámbito y uso característico.**

Comprende los terrenos señalados en el plano de "*calificación del suelo*" con el código **1/CA** y su objeto es la conservación de las características de uso y edificación del ámbito delimitado, favoreciendo el mantenimiento de las construcciones existentes o su sustitución por otras de similares características.

El uso característico es el **residencial**.

Art. 9.1.2. Obras admitidas.

Excepto para los edificios incluidos en el listado de Edificios de Interés Especial, para los que existe una normativa específica, las obras admitidas en los edificios son:

- A. Obras en edificios existentes: Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de remodelación de fachadas. Así como aquellas necesarias para facilitar la accesibilidad a vivienda siempre que no supongan un incremento de volumen del edificio.
- B. Obras de demolición: Se podrán efectuar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los fines de las autorizadas en el apartado anterior y, de demolición total en edificios declarados en estado de ruina o fuera de ordenación, además de las necesarias para sustitución de edificios existentes en las condiciones establecidas en el artículo 9.1.3.
- C. Obras de nueva planta: Están permitidas las obras de reconstrucción y las de sustitución de edificios existentes y las construcciones sobre solares existentes que cumplan las siguientes condiciones:

Art. 9.1.3 Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: seis metros (6,00 m).

Se permite la edificación en solares existentes con anterioridad a la aprobación de este P.G.O.U. que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por la edificación

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior.

En los casos en que la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, se estará a lo establecido en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas, y en las Normas HD-91 en cuanto a patios de luces.

Art. 9.1.4 Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad

- A.1. *Edificios de nueva planta* (en solares existentes o procedentes de derribo): Se establece para el Casco Antiguo una altura máxima de cornisa de 9,70 m. y un número máximo de plantas de III (B+2). La ocupación en planta será del 100%. Se cumplirán los preceptos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
- A.2. *Edificios existentes*: Los edificios existentes que se pretendan rehabilitar, no se considerarán fuera de ordenación siempre que no sobrepasen en 1 planta o 3,00 m. la altura de cornisa establecida como máxima para esta zona (9,70 m.). La rehabilitación deberá incorporar al edificio las modificaciones necesarias para el cumplimiento del resto de condiciones establecidas en la Norma Zonal.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida en número de plantas, por la superficie edificable.

B. Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

C. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa permitida en todo el ámbito del Casco Antiguo es de nueve con setenta (9.70) metros.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite la construcción de una planta de ático. Los áticos quedarán retranqueados 3,00 m. como mínimo de la alineación de fachada del edificio recayente a vial o espacio libre público. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja con una inclinación máxima de 35º y una altura máxima de cumbrera de 4,50 m. La habitabilidad de estos espacios estará limitada por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

La iluminación de los espacios bajo cubierta se podrá realizar por ventanas situadas en el plano de cubierta.

D. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas bajas estará comprendida entre un mínimo de dos con ochenta (2,80) metros y un máximo de cuatro (4,00) metros.

E. Condiciones estéticas.

Será preceptivo la cubrición del edificio con cubierta inclinada de teja árabe cerámica, rematada con alero, de un vuelo máximo de 0,90 m.

“En las cubiertas inclinadas además de la teja árabe cerámica se permitirá la meridional o mixta”

Composición de fachada con huecos predominantemente verticales, y con carpintería de madera.

“La carpintería será preferentemente de madera, admitiéndose materiales distintos, debiendo someter al criterio municipal aquellos materiales cuya apariencia o acabado suponga una notable diferencia con el entorno”

Salientes y vuelos. Se autorizan balcones y balconadas, con un vuelo máximo de cero con sesenta (0,60) metros, y barandillas de hierro con trabajo de forja.

Se prohíben los elementos salientes cerrados.

Los locales comerciales situados en los bajos de los edificios, deberán tratarse con el mismo criterio que el resto de la fachada para que el conjunto sea armónico.

Los anuncios o reclamos comerciales y los cierres de seguridad deberán ser tratados como parte integrante de la fachada, respetando formas, colores, ritmos y materiales de la misma. Se reflejarán en el proyecto de obras con sus características.

Se prohíben expresamente los cierres de seguridad de tijera.

Se recerarán los huecos.

Los canalones, caso de haberlos, serán de chapa de cobre o zinc. Las bajantes del mismo material y en la planta baja irán ocultos. En caso de ser vistos serán de fundición (o protegidos por recubrimiento de este material).

Zócalos en planta baja de piedra natural al estilo de la zona.

Los colores de fachada serán de tonalidades naturales, estando expresamente prohibidos los colores estridentes y las combinaciones impropias.

Art. 9.1.5. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el característico residencial, los siguientes:

- a) Industrial, en su categoría 1ª de talleres domésticos o artesanales en situación de planta baja. Se excluyen los calificados como molestos, insalubres y nocivos en el Nomenclátor de Actividades.

“No obstante, podrán ser autorizados aquellos talleres que, sin perder en ningún caso su categoría de artesanal, están calificados como Molestos, Nocivos, Insalubres o Peligrosos, y cuentan con aprobación municipal para su emplazamiento en Casco Antiguo”

- b) Servicios terciarios, en sus clases de comercial en planta baja, y restauración en situación de planta baja, planta primera, y en edificio exclusivo.
Salas de reunión en situación de planta baja, excepto en su modalidad de casino (entendido como cultural, no de juego,) que se deberá situar en edificio exclusivo. No será compatible la modalidad de discoteca.
El de oficinas en plantas baja y primera y edificio exclusivo.
La de hospedaje en edificio exclusivo.
- c) Dotacional, en situación de plantas baja y primera y en edificio exclusivo, en todas sus categorías.

NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN CERRADA. MODIFICADO**Art. 9.2.1. Ámbito y uso característico.**

Comprende las áreas de suelo señaladas en el plano de "calificación" con el código **2/EC**

La tipología responde a la edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana.

Su uso característico es el **residencial**.

Art. 9.2.2. Obras admisibles.

Se consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios, así cómo las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.2.3. Condiciones de parcela.**A. Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos metros cuadrados (200 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: doce metros (12,00 m).

Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a doce metros (12,00 m).

Se permite la edificación en parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por la edificación

B. Separación a los linderos.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior. La línea de fachada podrá separarse en planta baja respecto a la alineación exterior para realizar soportales siempre que ésta solución se contemple para un tramo completo de calle.

En los casos en que la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, se estará a lo establecido en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas, y en las Normas HD-91 en cuanto a patios de luces.

C. Fondo edificable.

Se establece un fondo edificable obligatorio, como alineación interior que aparece grafiado en los planos de "*alineaciones*". En caso de que no se refleje, el fondo máximo edificable será de veinte metros (20 m).

El fondo edificable no podrá superarse en ningún caso.

D. Condiciones de ocupación de la parcela.

En plantas bajo rasante, y planta baja la ocupación podrá alcanzar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela (sobrepasando el fondo máximo edificable), si no se dice lo contrario en los planos de ordenación.

Art. 9.2.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, por la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

B. Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

C. Altura de cornisa.

Serán de aplicación las alturas de cornisa en función del número de plantas, según el siguiente cuadro:

Nº plantas	Altura de cornisa en m.
2	8,30
3	11,30
4	14,30
5	17,30
6	20,30

D. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas bajas estará comprendida entre un mínimo de tres treinta (3,30) metros y un máximo de cinco treinta (5,30) metros *cuando su uso no sea el de vivienda, siendo en este caso la altura mínima de 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8.66 de estas Normas.*

E. Salientes y vuelos.

Se permite todo tipo de vuelos con las siguientes limitaciones:

- Hasta calles de anchura menor de 15 m: 0,60 m.
- Para calles de anchura mayor o igual a 15 m: 1,00 m.

No se permiten vuelos en fachadas que no recaigan a viario público.

En cada fachada, la suma de las anchuras de los vuelos de todas las plantas será, como máximo, el 60% de la suma de las longitudes de los frentes de fachada medida en cada una de las plantas habitables.

Art. 9.2.5. Usos compatibles.

- A. Industrial: categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja.
- B. Servicios terciarios: comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª, ésta hasta una superficie máxima de venta en caso de alimentación de 2.000 m², y salas de reunión en planta baja; oficinas en plantas baja y primera; hospedaje en edificio exclusivo. Restauración en planta baja, primera y edificio exclusivo.
- C. Dotacional: en todas sus clases, en situación de plantas baja, primera y edificio exclusivo.

Art. 9.2.6. Aparcamientos.

Se cumplirá lo prescrito por el art. 8.74 de estas Normas, con las siguientes excepciones:

Se admitirá una reducción de hasta un 50% del nº de plazas de aparcamiento, en parcelas que, no limitando en sus laterales con edificaciones fuera de ordenación, no sea posible inscribir en ellas un rectángulo de 12x20 m. o en las que dedicando 1ª y 2ª planta de sótano a aparcamiento, no se cumpla la dotación mínima.

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA.**MODIFICADO****Art. 9.3.1. Ámbito y uso característico.**

Comprende las zonas delimitadas en los planos de "calificación" con el código **3/EA**

La tipología edificatoria es la de edificación aislada, con retranqueos en todos sus lindes.

El uso característico es el **residencial**.

Art. 9.3.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.3.3. Condiciones de parcela.**A. Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima la que cumpla con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: veinte metros (20,00 m).

Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 20,00 m.

B. Posición de la edificación.

Cuando no venga impuesta en los planos del PGOU la posición de la nueva edificación, se establecerá en función de la alineación exterior y los linderos de parcela.

b.1. Posición respecto de la alineación exterior. La separación mínima de cualquier punto de la edificación a la alineación exterior será de 3,00 m.

b.2. Posición respecto de la edificación colindante. Las fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela, en una dimensión igual o superior a la mitad de la altura (h/2) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a cuatro metros (4 m) cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, baños o aseos.

La edificación deberá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas en los siguientes casos:

*Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto y para tapar éstas.

b.3. Posición respecto de los linderos laterales.

La separación a linderos laterales y de fondo será en cada punto del edificio de la mitad de su altura, y como mínimo 3,00 m.

C. Ocupación.

La ocupación en planta no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

Art. 9.3.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

Se establecen dos (2) grados:

Grado 1º. Altura máxima de cornisa: cuatro (4) plantas, [catorce treinta (14,30) metros].

Edificabilidad sobre parcela: uno con treinta (1,30 m²t/m²s) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Grado 2º. Altura máxima: tres (3) plantas, [once treinta (11,30) metros].

Edificabilidad sobre parcela: uno con dos (1,2 m²t/m²s) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Del cómputo de la edificabilidad quedan excluidos los espacios no techados, las plantas bajas exentas y el aprovechamiento bajo cubierta.

B. Altura de pisos.

La altura libre mínima en planta baja será, en todos los grados, de tres con treinta (3,30) metros y la máxima de cinco con treinta (5,30) metros *cuando su uso no sea el de vivienda, siendo en este caso la altura mínima de 2,50 m.*

Tolerancia en alturas: 1 planta menos de las permitidas.

C. Condiciones estéticas.

c.1. Salientes y vuelos. Se permiten vuelos sin rebasar la separación mínima a linderos o a otras edificaciones.

c.2. Composición. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, debiendo tener especial cuidado en la relación con el entorno.

Todo el perímetro de la edificación deberá tratarse como fachada.

Art. 9.3.5. Usos compatibles.

Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

- Industrial, categorías 1ª en situación de planta baja.
- Servicios terciarios. Se admite en todas sus clases, en las situaciones siguientes:
 - En planta baja y primera.
 - En edificio exclusivo.

Excepto categoría 3ª grandes superficies comerciales (art.11.7.b) que se considera incompatible.

- Dotacional, en todas sus clases y en las mismas situaciones de planta baja y primera o en régimen de edificio exclusivo.

NORMA ZONAL 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Art. 9.4.1. Ámbito y características.

Se califican de Edificación en vivienda unifamiliar aislada las áreas recogidas en los planos de "calificación" con el código **4/UNI**

La tipología es la de edificación unifamiliar aislada.

El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

Art. 9.4.2. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.4.3. Condiciones de parcela.

A. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²), admitiéndose un máximo de una vivienda por cada ochocientos metros cuadrados (800 m²) de parcela. Frente mínimo de parcela veinte (20) metros.

B. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres metros (3 m) de los linderos de las parcelas y cuatro metros (4,00) de la alineación exterior.

C. Ocupación.

La ocupación en planta no podrá superar el cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela.

D. Condiciones de vallado.

El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Basamento macizo de altura máxima 1 metro.
2. Verja transparente o seto vegetal hasta completar una altura total del cierre que como máximo tendrá 2,00 m.

Art. 9.4.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

La edificabilidad será de cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino. A excepción del

aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos que no se levanten más de 1,50 m. (cara inferior del forjado) de la rasante del terreno.

B. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, y siete con cincuenta (7,50) metros, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.

C. Condiciones estéticas.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones ni sobre ni bajo rasante.

Art. 9.4.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Industrial, en su categoría 1ª de talleres domésticos y en situaciones de planta baja e inferiores a la baja.
- Servicios terciarios, comercial categoría 1ª y de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y primera. Restauración en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN MANZANA CERRADA**MODIFICADO****Art. 9.5.1. Ámbito y características.**

Se califican de edificación en vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, las áreas recogidas en los planos de "calificación" con el código **5/UNI**

La tipología es la de edificación entre medianeras.

El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

*"En las parcelas en las que expresamente se refleje en los planos de calificación el código **5/UNI/PLURI**, se permitirá igualmente el uso residencial en categoría 2ª, plurifamiliar"*

Art. 9.5.2. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.5.3. Condiciones de la parcela.**A. Parcela mínima.**

Parcela mínima de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), con una longitud de fachada de seis (6) metros.

Se permite la edificación en parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por edificación

B. Posición de la edificación.

Para los linderos laterales no existirá retranqueo.

La profundidad edificable será de 12,00 m.

El retranqueo del plano de fachada, respecto de la alineación exterior, será el fijado por el Plan General en los planos correspondientes.

Podrá modificarse el retranqueo a través de Estudio de Detalle cuando se actúe sobre manzanas completas.

C. Ocupación.

La ocupación máxima viene limitada por las líneas de retranqueo, debiéndose cumplir el resto de las condiciones de ésta norma zonal.

Los sótanos o semisótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela excepto la zona de retranqueo respecto de la alineación exterior, caso de que la haya.

D. Condiciones de vallado.

El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Basamento macizo de altura máxima 1 metro.
- Verja transparente o seto vegetal de altura máxima 2,00 metros.

Art. 9.5.4. Condiciones de forma y volumen.**A. Edificabilidad.**

Será la resultante de aplicar las alturas permitidas sobre la profundidad edificable.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos en los que la cara inferior del forjado de planta baja no supere la altura de 1,50 m. sobre la rasante de la acera.

B. Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en los planos correspondientes de éste Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

Los retranqueos serán los fijados en los planos, pudiendo ser mayores cuando la actuación se refiera a manzanas completas.

C. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de dos o tres plantas, según se indique en los planos de Usos, Intensidades y Normas Zonales, y la altura de cornisa de 7,50 y 10,50 m. respectivamente, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.

La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,30 y 4,70 m. cuando su uso no sea de vivienda, siendo en este caso la altura mínima de 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art.8.66 de estas Normas.

D. Condiciones estéticas.

Salientes y vuelos: Se permite todo tipo de vuelos con las siguientes limitaciones:

-Hasta calles de anchura menor de 15 m: 0,60 m.

-Para calles de anchura mayor o igual a 15 m: 1,00 m.

No se permiten vuelos en fachadas que no recaigan a viario público.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones, ni sobre ni bajo rasante. Solo se permitirán:

-Tejadillos volados sobre las puertas de acceso con un saliente máximo de 0,80 m. sobre la línea de fachada.

-Rampas de acceso a garajes.

-Escaleras de acceso a las viviendas.

Art. 9.5.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Industrial, en su categoría 1ª y 2ª en situaciones de planta baja en edificio residencial de más de una planta y como máximo alcanzará dicho uso el 50% de la edificabilidad ejecutada, siendo el 50% restante necesariamente residencial. En edificios de una sola planta, esta deberá ser necesariamente de uso residencial.
- Servicios terciarios, comercial categoría 1ª y de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y primera.
- Restauración en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

- En las manzanas calificadas en el Plan anterior como 6-A y que están consolidadas por esta tipología en más de un 50%, se podrá situar el garaje en el retranqueo con las limitaciones siguientes:
 - No podrá superar los 20 m².
 - Las viviendas a las que sirven no serán mayores de 90 m². útiles.
 - No se podrá ocupar más del 50% del retranqueo frontal.

NORMA ZONAL 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN EDIFICACIÓN ABIERTA.

Art. 9.6.1. Ámbito y características.

Se califican de Edificación en vivienda unifamiliar las áreas recogidas en los planos de "calificación" con el código **6/UNI**

La tipología es la de edificación aislada. Pudiendo adosarse varias viviendas formando líneas de casas entre medianeras, en un proyecto unitario.

El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

Art. 9.6.2. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.6.3. Condiciones de parcela.

A. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), con una longitud de fachada de veinte (20) metros.

B. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres metros (3 m) de todos límites de la parcela de actuación, debiendo adosar la edificación sólo en caso de existir medianeras en alguno de los lindes del solar y para tapar éstas.

C. Ocupación.

La ocupación en planta no podrá superar el sesenta por ciento (60 %) de la superficie de la parcela.

D. Condiciones de vallado.

El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Basamento macizo de altura máxima 1 metro.
2. Verja transparente o seto vegetal hasta completar la altura de 2,00 m.

Art. 9.6.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

La edificabilidad será de cero con cinco (0,5 m²/m²) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela neta para dos plantas, y de cero con sesenta y cinco (0,65 m²/m²) de parcela neta para tres plantas.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos en los que la cara inferior del forjado de planta baja no supere la altura de 1,50 m. sobre la rasante de la acera.

B. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa será de siete con cincuenta (7,50) metros para 2 plantas, y diez con cincuenta (10,50) metros para tres plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.

La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,30 m. y 4,70 m. cuando su uso no sea el de vivienda, siendo en este caso la altura mínima de 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art.8.66 de estas Normas.

C. Condiciones estéticas.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones.

En actuaciones de vivienda en hilera podrá disponerse un espacio libre de uso común, que podrá destinarse a instalaciones deportivas o áreas de recreo y jardines. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en él un círculo de diámetro mínimo doce metros (12 m) y tendrá una conexión con el viario exterior de al menos cinco metros (5 m) de ancho para permitir el acceso de vehículos de protección civil y bomberos.

Art. 9.6.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Industrial, en su categoría 1ª y 2ª en situaciones de planta baja.
- Servicios terciarios, comercial categoría 1ª y 2ª y de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y primera. Restauración en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL MODIFICADO**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.****Art. 9.7.1. Ámbito y uso característico.**

Comprende el suelo señalado en el plano de “Calificación del suelo” con el código **7/IN**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Art. 9.7.2. Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

El uso terciario y dotacional.

Actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono. Asimismo, el uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

“En estos casos, la ocupación de la edificación no superará el 60% de la parcela, pudiéndose desarrollar según las limitaciones de altura de la Norma Zonal referida, tanto por encima de rasante como por debajo, permitiéndose la construcción de sótanos y semisótanos.

La edificación se retranqueará un mínimo de 10 m. a fachada y 3 m. a resto de lindes de parcela, debiendo contemplarse el resto como zona ajardinada o de aparcamiento y siendo requisito indispensable para su instalación la aprobación municipal.”

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con lo regulado en esta Norma Zonal.

Art. 9.7.3. Parcela mínima. P.R.I. (Alfàs III)

Se considerará, a todos los efectos, como parcela mínima la que tenga una superficie de 400 m². y un frente a vía pública de al menos 15 m.

Art. 9.7.4. Parcelaciones. P.R.I. (Alfàs III)

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

A. Parcela de industria pequeña

A1) Aislada, con superficie de terreno comprendida entre 400 y 1.500 m².

A2) Adosadas, con superficie de terreno comprendida entre 1.500 y 6.000 m².

B. Parcela de industria ligera aislada, con superficie de terreno superior a 1.500 m². y hasta 3.000 m².

C. Parcela de industria general aislada, con superficie de terreno superior a 3.000 m².

Art. 9.7.5. Plano Parcelario. P.R.I. (Alfàs III)

El Plano Parcelario permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.
El Plano Parcelario no es vinculante.

Art. 9.7.6. Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.
Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Art. 9.7.7. Subdivisión de parcelas.

Se permite la subdivisión de parcelas siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- * Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría C para formar otras de menor tamaño de categoría C, B o A
- * Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría B para formar otras de menor tamaño de categoría B o A.
- * No se permite la segregación de parcelas que produzcan otras de superficie inferior a la mínima.
- * La parcela mínima para cada categoría viene fijada por el umbral inferior definido en el art. 9.7.4.
- * La subdivisión mantendrá los parámetros de ocupación, retranqueo, etc. que corresponda al tipo de las parcelas resultantes. Si se crearan nuevas calles de titularidad pública serán como mínimo de un ancho de 16,00 m. El acuerdo curvo entre tramos rectos, tendrá un radio interior de al menos 10,00 m. y los fondos de saco, si los hubiere, tendrán un diámetro exterior mínimo de 30,00 m.
- * Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- * La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 9.7.8. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

1. Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso no será menor de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

2. Niveles de edificación y rampas.

La variación de la rasante en el frente de fachada de la edificación respecto a la de la acera, deberá quedar comprendida entre las rectas que, con pendientes \pm 5%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

3. Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

4. Aparcamiento en el interior de las parcelas.

En las parcelas será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación e instalaciones.

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, equipos de co-generación, estaciones de regulación y medida, equipos de refrigeración, equipos de compresión, sistemas de abastecimiento de agua frente a incendios y otras instalaciones que, por aplicación de su normativa específica, deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de intersección del retranqueo lateral y frontal que deberá quedar siempre expedita.

La posible ocupación de las zonas de retranqueo lateral y trasero por las citadas instalaciones se someterá a las siguientes condiciones:

- *Se solicitará licencia municipal para su instalación, con justificación de la necesidad de la ocupación, y definición de la instalación a realizar, tanto en lo referente a la descripción de elementos, ocupación en planta y alzado, como en acabados e integración con la parcela industrial a la que quedan vinculados.*
- *Se adjuntará un certificado técnico del director de obra, en el que se garantice que la instalación solicitada, no es susceptible de transmitir un incendio hacia otras parcelas. En el mismo certificado, se garantizará también la no existencia de cualquier tipo de peligro hacia los usuarios de las parcelas colindantes, o del vial al que recae la parcela en cuestión.*
- *Se garantizará la disponibilidad de espacio libre para la realización de las acciones de carga y descarga en el interior de la parcela así como la garantía de acceso peatonales a la edificación industrial y el acceso a los servicios de extinción de incendios.*
- *En los retranqueos laterales y traseros, cuando sea necesario y esté justificada la instalación de equipos e instalaciones en altura, se garantizará*

que queda expedito el paso a nivel de parcela, con el ancho total del retranqueo, y una altura libre mínima de 3,0 metros. Para estos casos, se aportará, además, un certificado del director de obra, en el que se garantice que la estructura de la edificación soportará la citada instalación.

- Todas las instalaciones reguladas en este apartado, deberán acreditar la estricta verificación de su normativa específica mediante la justificación de estos extremos con la certificación final del director de obra, así con la aportación de las autorizaciones administrativas y actas de funcionamiento a las que su normativa específica oblige.

A continuación se enumeran, las condiciones específicas de regulación de las instalaciones susceptibles de ubicación en la zona de retranqueo de la Zona Industrial 7/N:

9.7.9.1.- Estaciones de regulación y medida para gas (E.R.M.)-

En la industria actual, es habitual encontrar procesos o instalaciones productivas que se alimenten con gas canalizado. Para poder acceder desde la red de distribución hasta la instalación interior del usuario, es preceptivo disponer de una estación de regulación y medida, que debe instalarse lo más próximo a la red de distribución (esto es, generalmente en la valla de cerramiento de parcela en fachada de vial).

Las estaciones de regulación y medida (E.R.M.) en el retranqueo delantero, deben cumplir las siguientes limitaciones:

- Altura máxima de la E.R.M. = 2,00 metros
- Garantizará el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón y servicios de extinción de incendios.
- Dispondrá de las preceptivas autorizaciones de la Administración.
- No se instalarán en retranqueo lateral ni trasero.

9.7.9.2.- Equipos de refrigeración de maquinaria.-

Se deben cumplir las siguientes limitaciones:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, con una altura máxima de 2 metros y una ocupación máxima transversal de 2 metros, integrados con la valla y de modo que no se produzcan interferencias con el tránsito peatonal de la acera. No se podrán cerrar con obra de fábrica.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón y a los servicios de extinción de incendios.
- En los demás retranqueos, su instalación dejará expedita la total superficie del retranqueo, pudiéndose colocar sobre una estructura que permita el paso libre por su parte inferior en una altura mínima de 3,0 metros. En estos casos, se colocarán adosados a la fachada correspondiente. La ocupación

máxima transversal será de 2 metros. No se podrán cerrar con obra de fábrica.

- Se garantizará el cumplimiento de la Ordenanza y Normativa sobre condiciones acústicas en vigor.

9.7.9.3.- Equipos de compresión de aire.-

Se podrán instalar equipos de compresión de aire en el exterior de las edificaciones, cumpliendo las mismas condiciones que el caso 9.7.9.2. considerando especialmente que no se producirán expulsiones de aire a la acera sino que deberán producirse hacia la propia parcela.

No se podrán instalar en ningún caso, depósitos de aire comprimido en el exterior de las edificaciones industriales.

9.7.9.4.- Equipos de cogeneración.-

Las limitaciones para la instalación de los equipos de cogeneración en el exterior de las edificaciones serán:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, integrados con la misma y con una altura máxima desde la rasante de 2 metros y una ocupación máxima transversal de 5,00 metros.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón y a los servicios de extinción de incendios.
- Se garantizará el cumplimiento de la Ordenanza y Normativa sobre condiciones acústicas en vigor.
- Se garantizará el cumplimiento de la Ordenanza y Normativa sobre emisiones atmosféricas en vigor.
- Deberá disponer de las preceptivas autorizaciones de la Administración.
- No se instalarán en retranqueos laterales ni traseros.
- No se podrán instalar en ningún caso, almacenamientos de fluidos comprimidos en el exterior de los edificios industriales, salvo que se encuentren enterrados y la normativa de aplicación lo permita.

9.7.9.5.- Tanques de almacenamiento de agua y sistemas de abastecimiento contra incendios.-

Las limitaciones para la instalación serán:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, integrado con la misma y con una altura máxima desde la rasante de 2,00 metros y una ocupación máxima transversal de 5,00 metros.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón, así como a los servicios de extinción de incendios.
- Deberá disponer de las preceptivas autorizaciones de la Administración.

- No se podrán instalar en ningún caso, almacenamientos de fluidos comprimidos en el exterior de los edificios industriales, salvo que se encuentren enterrados y la normativa de aplicación lo permita.

9.7.9.6.- Depósitos enterrados de combustible.-

Las limitaciones para la instalación serán:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, con una ocupación máxima transversal de 5,00 metros.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón.
- Deberá disponer de las preceptivas autorizaciones de la Administración.

9.7.9.7.- Otros sistemas.-

Con el constante avance y cambio de las mejores técnicas disponibles para la industria, es previsible la aparición de otro tipo de instalaciones que puedan necesitar su colocación en el exterior de las edificaciones industriales.

Para estos casos, se tendrá que solicitar expresamente su posible colocación asemejándola a los tipos antedichos y, en todo caso cumpliendo las Ordenanzas y normativas que les fuesen de aplicación, y siempre que no sea posible su ubicación en la zona de ocupación permitida por el PGOU para la edificación.”

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de varios edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

En parcelas industriales, la superficie construida del bloque representativo no excederá del 25% de la superficie total construida de la parcela.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto e la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en sótanos, entendiéndose por tal aquella planta en que todos sus puntos permanecen por debajo de las rasantes de las calles con que limita la parcela y a las que da fachada, no se contabilizará como superficie construida; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo sólo ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiéndose como semisótano la planta de edificación en que la cara inferior del forjado permanece como máximo a 1,50 m. de la rasante, no se computa, pero en caso de parcelas con frente a varias calles en donde una planta de la edificación tenga consideración de sótano o semisótano respecto de una, y respecto a otra supere los citados 1,50 m. será computada como superficie construida la mitad de la ocupación total de planta.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

En el caso de parcelas con edificaciones adosadas, podrá construirse un solo edificio susceptible de ser subdividido interiormente según cada una de las parcelas que engloba, todo ello sin perjuicio de que para cada subdivisión interior se exija el cumplimiento de todas las Normas que le sean de aplicación como si de una parcela independiente se tratara.

Art. 9.7.10. Condiciones de volumen.

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

1. Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, aunque carezcan de cerramiento.

2. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Las marquesinas para aparcamientos.

- b) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

Art. 9.7.11. Condiciones de uso.

1. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 9.7.1 y 9.7.2 de las presentes Ordenanzas.

“También quedan excluidas las industrias que en el Decreto 54/1990 de fecha 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat (Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) queden calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en índice alto grado 5, excepto si la peligrosidad proviene de forma exclusiva por Carga Térmica Ponderada, en cuyo caso el cumplimiento del R.D. 2267/2004 Reglamento de Seguridad contra Incendios de los Establecimientos Industriales, garantizará la seguridad de las instalaciones.

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando calificadas como Molestas, Nocivas, Insalubres, o Peligrosas en índice alto grados 4 y 5, cuenten con aprobación municipal para su emplazamiento dentro de la Zona Industrial”

2. Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable de viviendas de protección oficial.
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad “vivienda” debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

Art. 9.7.12. Condiciones Higiénicas.

1. Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

2. Aguas Residuales.

Se estará a lo prescrito por la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, aprobada por el Ayuntamiento Pleno.

3. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los decibelios establecidos en el art.8.56.

4. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas e la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1961) y Nomenclator de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 26 de Marzo de 1.990
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto, concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Art. 9.7.13. Condiciones de seguridad. Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatoria la construcción de muros cortafuegos con RF-120 (Resistencia al fuego 120 min.).

Para que estos muros puedan ser considerados de RF-120, sus elementos constructivos como cimentación, cerramientos verticales y estructura portante, deberán presentar esta misma resistencia al fuego. En cuanto a la cubierta, no se exigirá una determinada resistencia al fuego, por contra, lo que será exigible es una protección física a la transmisión de llamas que se materializará mediante el recrecido del paramento vertical adosado, por encima del nivel del canalón del edificio más alto, en al menos 1,00 m. de altura. Este recrecido, tendrá las mismas características de resistencia al fuego del paramento vertical de separación (RF-120).

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes instalaciones:

a) Extintores manuales:

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por la Consellería de Industria.

La carga de extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m². construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 m². o fracción.
- Además, se colocará un extintor como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. ó 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atm.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm² (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de diámetro, y 1,6 l/seg. para las de 25 mm. de diámetro. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m2.. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 600 y 1.500 m2. se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso, prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

Art. 9.7.14. Condiciones Estéticas.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico.

Art. 9.7.15. Ordenanzas de la edificación para Industria pequeña. P.R.I. (Alfàs III)

9.7.15.a) Ordenanzas para industria aislada:

-Superficie de parcela entre 400 y 1.500 m2.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y al resto de lindes: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o la que resulte de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m²/m²

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

9.7.15.b) Ordenanzas para industria adosada:

La agrupación de edificios adosados no podrá presentar un frente construido superior a 70 m. en ninguna de sus dimensiones.

-Superficie de parcela entre 1.500 y 6.000 m².

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y al resto de lindes: 3 m.

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m.

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m²/m²

-El ancho mínimo de fachada por nave será de 12 m.

Cada agrupación de naves se considerará como una unidad constructiva y será objeto de un Proyecto Básico único con uniformidad de fachada, pudiendo, no obstante, solicitarse licencia de construcción para su desarrollo por fases.

Art. 9.7.16. Ordenanzas de la edificación para Industria ligera.

-Superficie de parcela entre 1.500 y 3.000 m².

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

- Altura máxima: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)
 - .Bloque representativo:3 plantas
 - .Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m2/m2.
- Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

Art. 9.7.17. Ordenanzas de la edificación para Industria general.

- Superficie de parcela superior a los 3.000 m2.
- Tipo de construcción: Edificación aislada.

- Retranqueos mínimos:
 - .Al frente de la calle:10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

- Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

- Altura máxima: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)
 - .Bloque representativo: 3 plantas
 - .Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m2/m2.
- Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

Art. 9.7.18. Composición de los edificios en las parcelas (de carácter general).

P.R.I. (Alfàs III)

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

A. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes.

B. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

La superficie construida no superará el 25% de la total. Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso que se encuentren adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

C. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

En el interior de las parcelas de categoría A con superficie inferior a 1.500 m²., será suficiente a efectos de aparcamiento con las plazas que puedan disponerse en la zona de retranqueo y las que, en su caso, le corresponda en su frente de calle tras deducir la ocupada por el acceso.

D. Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

Su emplazamiento, forma y volúmenes son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo de 1,5 · h metros, siendo h la altura del edificio cercano más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

Art. 9.7.19. Composición de los edificios en relación con los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de Alineaciones, atendiéndose a las siguientes Normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.
En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.
No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el principal junto a la vía de acceso.
- b) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el bloque representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.
En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.
- c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa instalada y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

Art. 9.7.20. Edificaciones y retranqueos en las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos laterales y de fondo establecidos para cada categoría. Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de la parcela que se establezca.

b) La altura máxima del bloque representativo y constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2,50 m.

c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m., salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura.

Caso de autorizarse edificaciones que superen los 10 m. de altura máxima, los retranqueos laterales y a fondo de parcela, serán como mínimo de la mitad de la altura autorizada.

d) En ampliaciones de naves existentes con licencia concedida con anterioridad a la aprobación del presente Plan, se respetarán las alineaciones de fachadas anteriores, sin merma del cumplimiento del resto de normas señaladas en las Ordenanzas.

A los efectos de ocupación máxima de parcela, se calculará la ocupación teórica máxima según los retranqueos de Normas y no se podrá superar el porcentaje obtenido, considerando la edificación existente y la ampliación prevista.

En cualquier caso, nunca se podrá superar la edificabilidad neta de 1 m²/m².

NORMA ZONAL 8. TRANSFORMACIÓN.

Art. 9.8.1. Ámbito y características.

Están sujetos a ésta norma zonal los edificios y áreas grafiados en los planos de "calificación" del Plan General con el código **8/TRA**

Esta norma zonal tiene por objeto la regulación del posible cambio de uso industrial al residencial característico de la zona en aquellos ámbitos en que dicho cambio esté permitido expresamente por el Plan General.

Las áreas y edificios afectados por ésta norma no se consideran fuera de ordenación y, en tanto no se produzca la transformación, estarán regulados por la normativa de uso de este Plan General aplicable al uso existente.

Una vez efectuada la transformación serán de aplicación las determinaciones del Plan General para el nuevo uso.

Se fija como límite para la ejecución de las zonas de transformación un periodo de 10 años, que se revisará con el propio Plan.

Art. 9.8.2. Subdivisión de la Norma Zonal 8

Norma Zonal 8A: Se permiten los cambios de titularidad, el establecimiento de nuevas actividades y ampliación de la edificación hasta un máximo del 25% de la superficie de techo existente. Las ampliaciones mantendrán un retranqueo de 3,00 m. respecto a lindes laterales y traseros.

Norma Zonal 8B: Se permite la ampliación de la edificación hasta un máximo del 25% de la superficie de techo existente. Las ampliaciones mantendrán un retranqueo de 3,00 m. respecto a lindes. No se permiten cambios de titularidad ni el establecimiento de nuevas actividades.

Norma Zonal 8C: No se permite ningún tipo de ampliación ni cambio de titularidad

Art. 9.8.3. Procedimiento.

Cualquier actuación en esta normativa deberá ajustarse a las determinaciones siguientes:

- a) El ámbito y el resto de las condiciones específicas para su desarrollo, se recogen en los planos de Usos, Intensidades y Normas Zonales y los de Gestión, para cada una de las áreas de transformación contenidas en el PGOU.
- b) La concesión de licencias de nuevo uso estará condicionada a la desaparición de las industrias existentes y a la demolición de las edificaciones que queden fuera de ordenación.

Art. 9.8.4. Condiciones de la nueva ordenación. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plan General. Un Estudio de Detalle podrá señalar, complementariamente, las alineaciones del viario interior necesario, en caso de no estar definido o para modificar éste.

Art. 9.8.5. Condiciones de uso.

El nuevo uso residencial, se regirá por las normas generales que lo regulan en éste Plan General y por la norma zonal que se establece, en cada caso, en los planos de "calificación" y en la ficha correspondiente.

El uso actual industrial tendrá como límite la categoría 3ª.

NORMA ZONAL 9. TERCIARIO. ACTIVIDADES COMERCIALES Y SERVICIOS MODIFICADO**Art. 9.9.1. Ámbito y características.**

Comprende las zonas delimitadas en los planos de "calificación" con el código **9/TER**. Corresponde a suelos delimitados u ocupados por éste uso con carácter exclusivo.

Su uso característico es el **comercial y servicios**. *Siendo compatible el uso residencial exclusivamente como vivienda unifamiliar, ligada a la propia actividad terciaria, en planta superior, en cuyo caso la altura libre mínima de esta planta, destinada a vivienda, será de 2,5 metros. Únicamente se admite una vivienda por establecimiento y en las condiciones antes señaladas."*

Art. 9.9.2. Obras admitidas.

Se permite toda clase de obras en los edificios.
Se admiten las obras de nueva edificación.

Art. 9.9.3. Condiciones de la nueva edificación.**A. Alineaciones y rasantes.**

Serán las señaladas en el Plan General.

B. Parcela mínima.

No se señala.

C. Posición de la edificación.

Será libre en la parcela.

D. Edificabilidad.

Será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado (1 m²/m²) sobre parcela *excepto en las parcelas marcadas con * en las que el índice de edificabilidad neto vendrá dada en planos.*

La altura de cornisa máxima será de once (11 m.) metros.

El volumen máximo será de 3,50 m³/m².

Ocupación máxima del 80% de la parcela.

E. Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será en todas las plantas de tres metros (3 m), como mínimo.

D. Número de plantas.

Máximo de 3 plantas.

Art. 9.9.4. Condiciones de uso.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General para el uso terciario. Se podrá dedicar hasta un 50% del espacio ocupado a labores de producción, almacenaje, reparación, etc, vinculada a la actividad comercial principal, con las limitaciones establecidas para la categoría 2ª del uso industrial.

Se establecen, en cuanto a los usos, dos grados en el terciario:

-Terciario grado 1: Se admiten todos los usos definidos en el Art.11.7

-Terciario grado 2: Sólo se admiten los usos definidos en el Art.11.7.1, apartado b

Art. 9.9.5. Aparcamientos.

La reserva de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza por cada 150 m2. de superficie construida o fracción.

NORMA ZONAL 10. DOTACIONAL. MODIFICADO**Art. 9.10.1. Ámbito de aplicación. Categorías.**

Comprende el suelo calificado como tal en el plano de "Calificación del suelo" del P.G.O.U.. Se identifica con el código **10/DOT**

Se incluyen en él los terrenos que albergan actividades destinadas a dotar al ciudadano de equipamientos y servicios necesarios para su educación, esparcimiento, cultura, salud, ... y en general todo aquello que mejore su calidad de vida.

Se definen las siguientes categorías:

- | | |
|--|------|
| 1ª Equipamiento Educativo-Cultural: | (ED) |
| • Educativo | |
| • Socio-Cultural | |
| 2ª Equipamiento Administrativo-Institucional..... | (AD) |
| 3ª Equipamiento Deportivo..... | (RD) |
| 4ª Equipamiento Asistencial | (TD) |
| 5ª Equipamiento de Infraestructura y Servicios Urbanos.... | (ID) |
| 6ª Espacios Libres y Zonas Verdes | (EL) |

Cuando no se asigne a una reserva de suelo dotacional, uso específico dentro de las anteriores categorías, podrán asignárseles los siguientes usos: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Art. 9.10.2. Condiciones de carácter general.

En los planos de alineaciones del P.G.O.U. se graficarán los parámetros básicos de la edificación. De no ser así, las condiciones de edificabilidad, forma y alineaciones se adecuarán a las de los edificios más próximos, sin perjuicio de las condiciones específicas que se señalan a continuación.

Art. 9.10.3. Condiciones específicas de Dotacional Escolar.

- Coeficiente de ocupación de la parcela: 30%
- Coeficiente de edificabilidad: 1 m²t/m²s.
- Nº de plantas máximo:3

Art. 9.10.4. Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en los espacios libres, excepto las reseñadas a continuación:

- *En espacios libres de más de 1.000 m² se podrán establecer quioscos o módulos de mantenimiento con una superficie máxima de 25 m² por cada 1.000 m² o fracción superior a 500 m², con un máximo de 200 m² en el caso de los quioscos. Los aseos darán servicio a los usuarios del espacio libre mediante entrada independiente.*

- En espacios libres superior a 10.000 m² se podrán situar instalaciones deportivas en un máximo del 50% de su superficie y las instalaciones anejas a las mismas con una superficie máxima edificada de 250 m² cada 10.000 m² de espacios libres.

En las zonas de contacto entre la edificación y los espacios libres (públicos o privados), se establecerá una zona libre de paso de 5,00 m. como mínimo, que permita el acceso de vehículos de servicio o emergencia.

Art. 9.10.5. Condiciones específicas del Dotacional:

Sanitario, Comunitario, Asistencial, Socio cultural, Religioso, Mercado y Deportivo.

Cuando alguno de estos equipamientos se prevea en un solar aislado, rodeado de viales o espacios libres de uso público, se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

-Ocupación de parcela: Libre

-Edificabilidad: 2 m²/m²s.

-Nº máximo de alturas: 4

En concreto, y de acuerdo a la Modificación Puntual nº 13 aprobada, se establece para el EQ-54b los siguientes parámetros:*

- Ocupación de parcela: 30%

- Edificabilidad: 0,4 m²/m²

- Nº máximo de alturas: 3 , no pudiendo superar los 11,30m

- Altura libre mínima de planta: 2,80m

CAPÍTULO X. REGULACIÓN DE ÁREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Art.10.1. Contenido.

Comprende sectores de suelo que tienen planeamiento parcial vigente y que el Plan General asume. Se desarrollan siguiendo su Plan Parcial y, en su caso, las modificaciones introducidas por el Plan General.

Art.10.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.

Se incorporan con plena vigencia normativa los siguientes Planes Parciales.

- Plan Parcial Industrial L'Alfas-II: Se ha ejecutado la urbanización de su ámbito. El Plan General modifica la ubicación de un espacio libre y su límite Sur.
- Plan Parcial Industrial El Retiro-Casanova: Ejecutada también la urbanización de su ámbito. El Plan General recoge la totalidad de sus prescripciones.