



AJUNTAMENT DE TORRENT

CRITERIOS INTERPRETATIVOS DEL PGOU DE TORRENT

(Art. 135 de la LEY 7/2023, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. Art. 57.10 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje: *"Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia, y, por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados."*)

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRENT

Enero 2024

INTRODUCCIÓN

El presente texto integra, debidamente regularizados, ordenados y armonizados, los textos correspondientes a las diferentes modificaciones de ordenanzas que se han realizado en el periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Se adjunta relación de modificaciones del PGOU de Torrent.

[PGOU de Torrent](#)

[MPG 06 Modificación uso recreativo y espectáculos Cat. 3](#)

[Modificación nº 8 del PGOU](#)

[Modificación nº 9 del PGOU](#)

[Modificación nº 10 del PGOU](#)

[Modificación nº 15 del PGOU](#)

[Modificación nº 17 del PGOU](#)

[Modificación nº 18 del PGOU](#)

[Modificación nº 19 del PGOU](#)

[Modificación nº 21 del PGOU](#)

[Modificación nº 22 del PGOU](#)

[Modificación nº 28 del PGOU](#)

[Modificación nº 29 del PGOU](#)

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES

Artículo 1.0.1.	Antecedentes
Artículo 1.0.2.	Ámbito de aplicación
Artículo 1.0.3.	Vigencia
Artículo 1.0.4.	Eficacia del Plan respecto de los bienes de las Entidades públicas
Artículo 1.0.5.	Mutaciones subjetivas
Artículo 1.0.6.	Revisión
Artículo 1.0.7.	Modificación
Artículo 1.0.8.	Interpretación del Plan
Artículo 1.0.9.	Documentación del Plan

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE DIVISIÓN

Artículo 2.1.1.	Clasificación
Artículo 2.1.2.	Calificación

CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 2.2.1.	Objeto
Artículo 2.2.2.	Actividades sujetas a licencias

TITULO TERCERO: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo 3.1.1.	Desarrollo del Plan
-----------------	---------------------

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 3.2.1.	Programas de actuación urbanística
Artículo 3.2.2.	Planes Parciales
Artículo 3.2.3.	Determinaciones
Artículo 3.2.5.	Planos de información
Artículo 3.2.6.	Planos de ordenación

Artículo 3.2.7.	Ordenanzas
Artículo 3.2.8.	Plan de Etapas
Artículo 3.2.9.	Estudio económico financiero
Artículo 3.2.10.	Planes especiales
Artículo 3.2.11.	Finalidad
Artículo 3.2.12.	Documentación
Artículo 3.2.13.	Figuras complementarias
Artículo 3.2.14.	Normas de planeamiento para los espacios libres, parques y jardines.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 3.3.1.	Disposiciones generales
Sección 1.	Figuras de ejecución
Artículo 3.3.1.1.	Proyectos de urbanización
Artículo 3.3.1.2.	Proyectos de edificación

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACION

Sección 1.	Normas de Protección
Artículo 3.4.1.1.	Definición
Artículo 3.4.1.2.	Áreas de protección ambiental y servidumbre
Artículo 3.4.1.3.	Áreas de protección de espacios verdes
Sección 2.	Normas de conservación y protección del patrimonio histórico artístico
Artículo 3.4.2.1.	Definición
Artículo 3.4.2.2.	Catálogo
Artículo 3.4.2.3.	Patrimonio catalogado
Artículo 3.4.2.4.	Patrimonio no catalogado
Artículo 3.4.2.5.	Clasificación de las obras posibles
Artículo 3.4.2.6.	Obras de estricta conservación
Artículo 3.4.2.7.	Obras de restauración
Artículo 3.4.2.8.	Obras de rehabilitación
Artículo 3.4.2.9.	Obras de sustitución parcial
Artículo 3.4.2.10.	Obras de nueva planta
Artículo 3.4.2.11.	Determinación de obras posibles según niveles de protección
Artículo 3.4.2.12.	Obras posibles en edificios de nivel 1. Protección integral total (PIT)
Artículo 3.4.2.13.	Obras posibles en edificios de nivel 2. Protección individual (PI)
Artículo 3.4.2.14.	Obras posibles en edificios del nivel 3. Protección parcial (PP)
Artículo 3.4.2.15.	Conservación de elementos arqueológicos

TITULO CUARTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Objeto

CAPÍTULO 2. CICLO HIDRÁULICO

Artículo 4.2.1. Abastecimiento de aguas

Artículo 4.2.2. Distribución de aguas

Artículo 4.2.3. Evacuación de aguas

Artículo 4.2.4. Depuración de aguas

Artículo 4.2.5. Recogida y tratamiento de residuos sólidos

CAPÍTULO 3. CICLO ELÉCTRICO

Artículo 4.3.1. Alumbrado público

Artículo 4.3.2. Distribución de energía eléctrica

Artículo 4.3.3. Instalación telefónica

TITULO QUINTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Parcela

Artículo 5.1.2. Parcela mínima

Artículo 5.1.3. Solar

Artículo 5.1.4. Alineaciones

Artículo 5.1.5. Línea de edificación

Artículo 5.1.6. Rasantes

Artículo 5.1.7. Retranqueo

Artículo 5.1.8. Lindes

Artículo 5.1.9. Parcelación

Artículo 5.1.10. Segregación y agregación de parcelas

Artículo 5.1.11. Parcela edificable

Artículo 5.1.12. Superficie ocupable

Artículo 5.1.13. Coeficiente de ocupación

Artículo 5.1.14. Superficie edificada total

Artículo 5.1.15. Superficie edificable

Artículo 5.1.16. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 5.1.17. Número de plantas

Artículo 5.1.18. Cota de origen y cota natural

Artículo 5.1.19. Plano de referencia

Artículo 5.1.20. Altura total del edificio

Artículo 5.1.21. Altura de cornisa

Artículo 5.1.22.	Altura libre o altura útil
Artículo 5.1.23.	Construcciones por encima de la altura
Artículo 5.1.24.	Medianeras o paramentos al descubierto
Artículo 5.1.25.	Patios
Artículo 5.1.26.	Chaflanes
Artículo 3.1.27.	Pasajes
Artículo 5.1.28.	Soportales
Artículo 5.1.29.	Profundidad edificable
Artículo 5.1.30.	Edificios fuera de ordenación

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.2.1.	Tipología de la edificación
Artículo 5.2.2.	Tipos de edificación residencial
Artículo 5.2.3.	Tipos de edificación industrial
Artículo 5.2.4.	Tipos no previstos
Artículo 5.2.5.	Modificación de los tipos edificatorios

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Artículo 5.3.1	Edificaciones secundarias e instalaciones
Artículo 5.3.2.	Cerramientos y vallados (Anexo; tipos edificatorios)

TÍTULO SEXTO: NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

Artículo 6.1.1.	Fundamento
Artículo 6.1 .2.	Ámbito
Artículo 6.1 .3	Excepciones
CAPÍTULO 2:	CONDICIONES ESPECÍFICAS

Sección 1.	Viario
Artículo 6.2.1.1.	Autovías
Artículo 6.2.1 .2	Carreteras
Artículo 6.2.1.3.	Caminos
Artículo 6.2.1.4.	Calles
Artículo 6.2.1.5.	Plazas
Artículo 6.2.1.6.	Itinerarios peatonales
Artículo 6.2.1 7.	Estacionamientos
Artículo 6.2.1.8.	Transporte público
Artículo 6.2.1.9.	Aparcamientos públicos
Artículo 6.2.1.10.	Plazas y edificios de aparcamiento

Sección 2.	Parques y Jardines
Artículo 6.2.2.1.	Generalidades
Artículo 6.2.2.2.	Parque forestal
Artículo 6.2.2.3.	Parque lineal
Artículo 6.2.2.4.	Parque urbano
Artículo 6.2.2.5.	Parque deportivo
Artículo 6.2.2.6.	Jardín de barrio
Artículo 6.2.2.7.	Área ajardinada
Artículo 6.2.2.8.	Jardín vecinal
Artículo 6.2.2.9.	Normas de planeamiento
Artículo 6.2.2.10.	Normas de diseño
Sección 3.	Equipamientos y dotaciones
Artículo 6.2.3.1.	Ámbito
Artículo 6.2.3.2.	Condicionantes
Artículo 6.2.3.3.	Usos
Artículo 6.2.3.4.	Edificabilidad
Artículo 6.2.3.5.	Normas obligatorias
Sección 4.	Publicidad exterior en los edificios
Artículo 6.2.4.1.	Edificios protegidos
Sección 5.	Suspensión de barreras arquitectónicas
Artículo 6.2.5.1.	Disposiciones generales
Sección 6.	Actuaciones en medio natural
Artículo 6.2.6.1.	Ámbito
Artículo 6.2.6.2.	Tipos de ambiente
Artículo 6.2.6.3.	Conceptos
Artículo 6.2.6.4.	Criterios generales para las actuaciones en medio natural
Sección 7.	Calidad ambiental
Artículo 6.2.7.1.	Ámbito REMISIÓN DE ORDENANZAS

TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 7.1.1.	Objetivos de la regulación de los usos
Artículo 7.1.2.	Clasificación de los usos
Artículo 7.1.3.	Usos provisionales
Artículo 7.1.4.	Usos fuera de ordenación

CAPÍTULO 2.	ASIGNACIÓN DE USOS
Artículo 7.2.1.	Usos básicos
Artículo 7.2.2.	Usos globales y pormenorizados
CAPÍTULO 3.	TRANSFORMACIÓN Y CAMBIO DE USOS
Artículo 7.3.1.	Niveles de asignación
Artículo 7.3.2.	Transformación y cambio
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
Artículo 7.4.1.	Regulación del uso residencial
Artículo 7.4.2.	Condiciones específicas para las residencias comunitarias
Artículo 7.4.3.	Regulación uso industrial
Artículo 7.4.4.	Regulación del uso terciario
<u>TITULO OCTAVO:</u>	<u>NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO</u>
CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
Artículo 8.1.1.	Definición
Artículo 8.1.2.	Derechos y deberes de los propietarios
Artículo 8.1.3.	Modos de gestión del Plan
Artículo 8.1.4.	La obligación de urbanizar
Artículo 8.1.5.	Gestión del suelo urbano en el Polígono Industrial
CAPÍTULO 2.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
Artículo 8.2.1.	Definición
Artículo 8.2.2.	Subclases de suelo urbanizable programado
Artículo 8.2.3.	Desarrollo
Artículo 8.2.4.	Obligaciones de los propietarios
Artículo 8.2.5.	Derechos de los propietarios
Artículo 8.2.6.	Delimitación de sectores
Artículo 8.2.7.	Ejecución del suelo urbanizable programado
Artículo 8.2.8.	Régimen del suelo urbanizable tramitado
Artículo 8.2.9.	Régimen del suelo urbanizable convenido
CAPÍTULO 3.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
Artículo 8.3.1.	Definición
Artículo 8.3.2.	Formulación
Artículo 8.3.3.	Desarrollo
Artículo 8.3.4.	Determinaciones
Artículo 8.3.5.	Ámbito

CAPÍTULO 4.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
Sección 1.	Normas generales
Artículo 8.4.1.1.	Definición
Artículo 8.4.1.2.	Subclases
Artículo 8.4.1.3.	Zonificación y delimitación
Artículo 8.4.1.4.	Régimen urbanístico
Artículo 8.4.1.5.	Núcleo de población o urbano
Artículo 8.4.1.6.	Condiciones de uso
Sección 2.	Normas de suelo no urbanizable de especial protección (S.N.U.E.P.)
Artículo 8.4.2.1.	Definición
Artículo 8.4.2.2.	Condiciones de uso
Artículo 8.4.2.3.	Condiciones de parcelación
Artículo 8.4.2.4.	Condiciones de edificación
Sección 3.	Normas de suelo no urbanizable común agrícola de regadío (S.N.U.C.A.R.)
Artículo 8.4.3.1.	Definición
Artículo 8.4.3.2.	Condiciones de uso
Artículo 8.4.3.3.	Condiciones de parcelación
Artículo 8.4.3.4.	Condiciones de edificación
Sección 4.	Normas del suelo no urbanizable común agrícola de secano (S.N.U.C.A.S.).
Artículo 8.4.4.1.	Definición
Artículo 8.4.4.2.	Condiciones de uso
Artículo 8.4.4.3.	Condiciones de parcelación
Artículo 8.4.4.4.	Condiciones de edificación
Sección 5.	Normas de suelo no urbanizable común genérico (S.N.U.C.G.).
Artículo 8.4.5.1.	Definición
Artículo 8.4.5.2.	Condiciones de uso
Artículo 8.4.5.3.	Condiciones de parcelación y edificación
Sección 6.	Núcleos de población en suelo no urbanizable
Artículo 8.4.6.1.	Delimitación y superficie
Artículo 8.4.6.2.	Condiciones de uso
Artículo 8.4.6.3.	Condiciones de parcelación
Artículo 8.4.6.4.	Condiciones de edificación
Artículo 8.4.6.5.	Condiciones de entorno
Sección 7ª.	Paisaje
Artículo 8.4.7.1.	Elementos estructurantes del paisaje de carácter metropolitano
Artículo 8.4.7.2.	Elementos estructurantes del paisaje de carácter local
Artículo 8.4.7.3.	Zonas de impacto paisajístico-ambiental

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 8.5.1.	Definición
Artículo 8.5.2.	Clases
Artículo 8.5.3.	Regulación
Artículo 8.5.4.	Obtención de sistemas generales
Artículo 8.5.5.	Régimen urbanístico
Artículo 8.5.6.	Derechos y obligaciones
Artículo 8.5.7.	Desarrollo y ejecución

TÍTULO NOVENO. ORDENANZAS REGULADORAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. ZONA CENTRO

Artículo 9.1.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.1.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.1.3.	Ordenanzas de la subzona 1-A
Artículo 9.1.4.	Ordenanzas de la subzona 1-B

CAPÍTULO 2. ZONA 2: ENSANCHES ANTIGUOS

Artículo 9.2.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.2.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.2.3.	Ordenanzas de la subzona 2-A
Artículo 9.2.4.	Ordenanzas de la subzona 2-B
Artículo 9.2.5.	Ordenanzas de la subzona 2-C
Artículo 9.2.6.	Ordenanzas de la subzona 2-D

CAPÍTULO 3. ZONA 3: CRECIMIENTO PERIFÉRICO

Artículo 9.3.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.3.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.3.3.	Ordenanzas de la subzona 3-A
Artículo 9.3.4.	Ordenanzas de la subzona 3-B
Artículo 9.3.5.	Ordenanzas de la subzona 3-C
Artículo 9.3.6.	Ordenanzas de la subzona 3-D

CAPÍTULO 4. ZONA 4: ENSANCHES ACTUALES

Artículo 9.4.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.4.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.4.3.	Ordenanzas de la subzona 4-A
Artículo 9.4.4.	Ordenanzas de la subzona 4-B
Artículo 9.4.5.	Ordenanzas de la subzona 4-C

Artículo 9.4.6.	Ordenanzas de la subzona 4-D
Artículo 9.4.7	Ordenanzas de la subzona 4-E
Artículo 9.4.8.	Ordenanzas de la subzona 4-F
CAPÍTULO 5.	ZONA 5: LOS CARACOLES
Artículo 9.5.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.5.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.5.3.	Ordenanzas de la subzona 5-A
Artículo 9.5.4.	Ordenanzas de la subzona 5-B
CAPÍTULO 6.	ZONA 6: MARXADELLA
Artículo 9.6.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.6.2.	Ordenanzas de la Zona 6
CAPÍTULO 7.	ZONA 7: EL VEDAT
Artículo 9.7.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.7.2.	Ordenanzas generales de la zona 7 y específicas de la subzona 7-A.
Artículo 9.7.3.-	Ordenanzas particulares para las áreas de protección paisajística
CAPÍTULO 8.	ZONA 8: URBANIZACIONES
Artículo 9.8.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.8.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.8.3.	Ordenanzas comunes a la subzona 8-A
Artículo 9.8.4.	Ordenanzas específicas para la subzona 8-B
Artículo 9.8.5.	Ordenanzas específicas para la subzona 8-C
Artículo 9.8.6.	Ordenanzas específicas para la subzona 8-D
CAPÍTULO 9.	ZONA 9: POLÍGONO INDUSTRIAL
Artículo 9.9.1.	Definición y ámbito de aplicación
Artículo 9.9.2.	Delimitación de subzonas
Artículo 9.9.3.	Ordenanzas generales de la zona 9 y particulares de las subzonas

ANEXO:	RESUMEN
ANEXO 1.	Condiciones de desarrollo del suelo urbano
1.1	Fichas de las unidades de actuación
1.2.	Planes especiales de reforma interior
	Determinaciones y fichas
ANEXO 2.	Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable
2.1	Suelo urbanizable programado
2.2.	Suelo urbanizable no programado
ANEXO 3.	Condiciones de desarrollo de los Sistemas Generales
ANEXO 4.	Inventario de urbanizaciones y núcleos de población.
4.1.	Urbanizaciones
4.2.	Núcleos de población S.N.U y S.U.N.P

Artículo 1.0.1. Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torrent, tiene por objeto la ordenación y regulación urbanística del territorio. Ha sido redactado de conformidad con la facultad reconocida por la Ley 5/1986 de 19 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, y con sujeción al articulado de las Normas de Coordinación Metropolitanas, aprobadas por Decreto 103/1988 de 18 de julio. Cualquier referencia a la legislación vigente en el momento de redacción del plan general se entenderá referida a la legislación vigente en materia de urbanismo, ordenación del territorio y protección del paisaje y protección del patrimonio cultural.

Artículo 1.0.2. Ámbito de aplicación

El presente Plan es de aplicación en todo el Término Municipal de Torrent, con carácter de obligado cumplimiento. Su objetivo principal es la ordenación urbanística del territorio municipal, definiendo los elementos básicos de la estructura general del territorio; con la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable al mismo; todo ello con la delimitación de las facultades propias del derecho de propiedad y los deberes inherentes al ejercicio de los mismos.

Artículo 1.0.3. Vigencia

El Plan General entrará en vigor al día, siguiente de la publicación de su aprobación definitiva, en el Boletín Oficial, momento a partir del cual estas Normas tendrán carácter ejecutivo, público y obligatorio. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de las posibles revisiones o modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Artículo 1.0.4. Eficacia del Plan respecto de los bienes de las entidades públicas

En virtud en lo establecido en el art. 57.1 de la L.S, las determinaciones de este Plan vinculan el destino de los bienes de dominio público de titularidad municipal.

Cuando la titularidad de los bienes de dominio público corresponda a otro ente administrativo, las determinaciones del Plan no pueden suponer una vinculación positiva en los mismos, en el sentido de imponer una determinada conducta de hacer, pero la Administración correspondiente no podrá efectuar actos de edificación y uso del suelo en contra del Plan.

Los bienes patrimoniales quedarán sujetos al Plan del mismo modo que las propiedades particulares.

Artículo 1.0.5. Mutaciones subjetivas

La aprobación del Plan no produce, por sí sola, la transferencia de titularidad entre entes administrativos de los terrenos de dominio público a los que el Plan asigne un fin público diferente al que tuvieran con anterioridad al mismo. Dicha transferencia de titularidad requerirá en todo caso el concurso de las voluntades de ambos entes. No obstante, el Plan tendrá en estos casos valor programático e indicativo, y las diversas Administraciones Públicas deberán adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Artículo 1.0.6. Revisión

- Se entiende por revisión lo preceptuado por el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento. Es causa que exige la revisión de este Plan el transcurso de 8 años desde su aprobación definitiva.
- Las causas que determinan la revisión anticipada del Plan:
 - a) La aparición de un Plan Director Territorial de Coordinación cuyas determinaciones afecten de modo sustancial al Plan General.
 - b) La modificación de las N.C.M, en la medida que afecten sustancialmente al Plan General.
 - c) El agotamiento de la capacidad del Plan para cumplir sus previsiones, por necesitar suelo urbanizable o por la necesidad de ampliar el suelo destinado a sistemas generales, ya sea por aumento de la población o por exigencias de una Ley superior.
 - d) La necesidad de introducir en el Plan modificaciones básicas que impliquen alteraciones en la estructura general y orgánica del territorio o en la clasificación del suelo.
 - e) La aparición de circunstancias excepcionales que alteren o desvíen sustancialmente los objetivos del Plan, en cuanto a población, empleo o mercado de viviendas.
 - f) La aparición de usos no previstos que alteren sustancialmente el destino del suelo.
 - g) Las reconsideraciones sustanciales económico-financieras ocasionadas por la ampliación de objetivos.
 - h) Y cualesquiera otras circunstancias que por sus características y naturaleza así lo aconseje.
- Revisión del Programa de Actuación

El Programa de Actuación será revisado cada cuatro años, con el fin de comprobar el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales y reajustar el orden de prioridades establecidas.

También será causa de revisión la aparición de nuevas inversiones no previstas en el mismo que supongan un aumento de su cuantía superior a la inversión prevista para un año.

Si como consecuencia de esta revisión, tal y como establece el artículo 48 de la Ley del Suelo, se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para ese tipo de suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre formación de planes.

Artículo 1.0.7. Modificación

Se entiende por modificación del Plan la alteración de las determinaciones del mismo cuando éstas no constituyan supuestos de revisión.

No serán consideradas modificaciones:

- 1) Las alteraciones que vengan impuestas por la ejecución del Plan y se encuentren dentro de un margen normal de concreción de éste, y las que se deriven de la aprobación de las Ordenanzas a que este Plan se remite.
- 2) Los reajustes puntuales por cambio de escala que se deriven afecten a delimitaciones de unidades o las rectificaciones en la medición de terrenos.
- 3) La inclusión o exclusión de elementos protegidos en el catálogo mediante la aprobación de Planes Especiales de Protección.
- 4) Los supuestos de cambio de uso que, regulados por estas Normas, en el artículo 7.3.2., no deban ser definidos como revisión ni modificación del P.G.O.U.

El régimen a seguir será el recogido en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo.

Artículo 1.0.8. Interpretación del Plan

Cada elemento del Plan debe ser interpretado atendiendo a la función que desempeñe en el mismo, teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos que persigue éste, plasmados en la Memoria.

Las posibles contradicciones internas que existan se resolverán de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos. Si la contradicción se produjera entre documentos gráficos, prevalecerán aquellos que sean monográficos sobre los generales, y si son del mismo género, los de mayor escala sobre los de menor.

Si, pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del P.G.O.U, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, en términos de maximizar los equipamientos y zonas libres, preservar el espacio natural y el ambiente edificado tradicional y la exigencia de calidad en el diseño en los nuevos desarrollos.

Artículo 1.0.9. Documentación del Plan

El Plan General se compone de los siguientes documentos:

- Memoria: En la que se recogen las conclusiones de la información urbanística y los objetivos generales de la ordenación, justificando el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y los distintos tipos y categorías de suelo.
- Documentó de información: Contiene los estudios y análisis llevados a cabo en la fase preliminar a la propuesta y que constituyen su fundamento.
- Anexo de información: Completa aquellos aspectos no incluidos en el Documento de información y que son requeridos por las Normas de Coordinación Metropolitanas de la COPUT.

- Planos de propuesta con el siguiente detalle:
- 1 Ámbito metropolitano (AMM). Expresa el engarce entre la Estructura general del asentamiento de Torrent y el metropolitano
E 1:25.000
- 2 Estructura general (EGM). Representa el modelo de la estructura general del asentamiento, con grandes infraestructuras viarias, sistemas generales, y usos genéricos. Como imagen de estructura general futura contiene los elementos cuyo cambio supone una modificación del P.G.O.U según lo establecido en los arts. 106 y 107 de las presentes Normas.
E 1:10.000
- 3 Infraestructuras estratégicas (IES). Detalla los grandes trazados de los servicios de agua, alcantarillado y, energía eléctrica y teléfonos, según la realidad existente y la información que, sobre redes futuras, han suministrado los órganos supramunicipales u organismos autónomos encargados de su explotación. El cambio en los trazados requerirá la tramitación de un P.E. de Infraestructura
E 1:10.000
- 4 Clasificación del suelo y gestión (CGS). Clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable junto a diversas subclases. Establece las líneas de protección y delimita los distintos ámbitos de gestión, indicando el sistema de actuación y la necesidad en su caso, de instrumentos de ejecución y de gestión de la urbanización.
E 1:5.000
- 5 Usos globales (UGS). En él se desarrollan o concretan los usos genéricos a nivel de usos globales y se ubican y dimensionan los sistemas generales. Los PAUs y PPs deberán desarrollarse con las determinaciones de estos planos y los de la ficha correspondiente de cada sector o PAU.
E 1:5.000
- 6 Infraestructuras básicas (IBS). Contienen los trazados esenciales del Ciclo del Agua, red eléctrica de alta y media tensión y red telefónica.
E 1:5.000
- 7 Ordenación usos pormenorizados (OUP). Definen las líneas de edificación interiores y exteriores, las rasantes y las alturas correspondientes a cada parcela en el área del casco. Los usos pormenorizados dotacionales quedan incluidos, así como los de infraestructuras. Los residenciales, industriales y terciarios se detallan en la ordenanza de una cada zona correspondiente. En áreas extensivas se señala la parcelación y la ocupación aproximada de la edificación. Prevalece sobre lo expresado en otros planos de menor detalle.
E 1:1 .000
- 8 Infraestructura local (ILO). Detallan el trazado y las características de las redes de servicios. Podrán ajustarse sin posterior trámite y variarse con el desarrollo de un proyecto de urbanización. E 1:1 .000

9 Gestión del suelo urbano (GSU). Delimita las distintas áreas de planeamiento, diferido (PERI, PEP, ED), Polígonos, Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas. Se indica también los distintos Sistemas de Actuación. Este plano se complementa con las fichas correspondientes de suelo urbano que se incluyen en las Normas.
E 1:2.000

10 Imagen final (IFI). Constituye la imagen del horizonte del plan en una de sus posibles soluciones. Sus determinaciones no son normativas y sólo tienen el valor de referencia al estándar de diseño urbano exigible en el P.G.O.U.
E 1:2.000

- Estudio Económico-Financiero.

Como se establece en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, se recogerá en el Estudio Económico Financiero la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización que correspondan a la estructura general y orgánica del territorio, así como la implantación de los servicios, y todo tipo de inversiones a realizar, con la determinación de su carácter público o privado.

Las inversiones previstas que sean a cargo de este Ayuntamiento vincularán al mismo. Las que correspondan a otras Administraciones tendrán únicamente carácter estimativo e indicativo.

- Programa de Actuación: Es el documento de carácter normativo, cuya finalidad es la fijación de los objetivos, directrices y estrategia para el desarrollo a largo plazo de las previsiones del presente Plan. Fijará las etapas en que han de desarrollarse los sistemas generales, así como los plazos de las actuaciones en el territorio municipal.

- Normas Urbanísticas: Las presentes Normas, como documento específico de la ordenación urbanística, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan, en los extremos que las normas regulan. En ellas se fijan normativamente, las condiciones a las que deben ajustarse todas las actuaciones urbanísticas.

CAPÍTULO 1 CRITERIOS DE DIVISIÓN

Artículo 2.1.1. Clasificación

El presente Plan General clasifica los terrenos que constituyen el término municipal de Torrent, bajo los criterios de la vigente Ley del Suelo y a tenor de los artículos 76 y siguientes. Todo ello con el fin de dotar a cada tipo de suelo de su régimen jurídico aplicable que permitirá el desarrollo del Plan; tal y como establece el artículo 3 de la L.S.

Esta clasificación determina el régimen jurídico y la gestión aplicable a cada tipo de suelo según el grado de consolidación y el destino previsto por el Plan, distinguiendo entre: Suelo urbano, Suelo urbanizable y Suelo no urbanizable.

a) Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos clasificados como tal por reunir las características recogidas en el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo. El suelo urbano previsto como tal por el presente Plan General queda delimitado en el Plano de Clasificación del Suelo y Gestión, y regulado en el Título Octavo.

b) El Suelo Urbanizable, está integrado por los terrenos considerados en principio aptos para ser urbanizados, destinados a las previsiones del crecimiento de la ciudad.

- El Plan establece por razón del tiempo en el que se va a producir su desarrollo las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable no Programado

- Constituirán el Suelo Urbanizable Programado, los sectores sujetos al desarrollo de un posterior Plan Parcial de acuerdo con la programación establecida en este Plan.

- El Suelo Urbanizable no Programado lo constituyen los terrenos que pueden ser urbanizados mediante la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, y que no se encuentran incluidos en el Programa del Plan.

Quedan grafiados en los Planos de Clasificación del Suelo y regulados jurídicamente en el Título Octavo de las presentes normas.

c) El Suelo no Urbanizable, es aquel que el Plan no clasifica como urbano o urbanizable. Dentro del mismo se diferencian dos tipos:

- Suelo no urbanizable protegido, distinguiendo dentro de esta clase entre:

- Domino Público E.P.D.P.
- Agrícola Forestal E.P.A.F.

- Suelo no urbanizable genérico, incluyendo en esta clase los terrenos que no poseen ningún tipo específico de protección.

La delimitación del suelo no urbanizable en sus diferentes zonas está grafiada en los planos 4.1 a 4.12 de Clasificación del Suelo a escala 1:5.000 . Su régimen jurídico se recoge en el título octavo de estas normas.

Los terrenos destinados a sistemas generales, estarán sometidos al régimen del tipo de suelo al que se adscriben. Lo formarán los espacios que ocupen los equipamientos e infraestructuras, que constituyan los elementos dotacionales y estructurales del territorio, y como tales se recogerán en el Plano de Gestión del suelo, E 1:2.000. Su regulación se determina en el título octavo, capítulo 5 de las normas urbanísticas.

Artículo 2.1.2. Calificación

Entenderemos por calificación la asignación de usos que el Plan General establece para una zona o finca concreta, en razón de la actividad que en ella se realice o por la función o destino que el Plan prevé para ellos.

Calificación Global. Es la asignación zonal de los usos que serán los predominantes en un conjunto de terrenos sometidos a un régimen uniforme.

Calificación pormenorizada. Es la que viene determinada por el uso concreto que a cada terreno asigna directamente este Plan General, o los Planes que se aprueben en su desarrollo. La regulación de su régimen se recoge en el título séptimo de estas Normas.

La delimitación de zonas y asignación de usos se determina en el Plano de Usos Globales.

CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN USO DEL SUELO

Artículo 2.2.1. Objeto

El objeto de la intervención municipal en esta materia es el control y fiscalización de actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia que se realicen en este término municipal, tanto por los particulares como por otras Administraciones Públicas, de tal modo que el ejercicio de sus derechos y potestades sea acorde con el interés público urbanístico plasmado, en aplicación de la Ley del Suelo, por este Plan y los que en su desarrollo se aprueben.

El régimen procedimental de la concesión de licencias será regulado por una Ordenanza Municipal que será dictada al efecto, a la cual este Plan se remite.

Artículo 2.2.2. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia, a otorgar por parte de este Ayuntamiento, además de los actos de edificación y uso del suelo expresados en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los que a continuación se relacionan, en ejercicio de la autorización recogida en el apdo. 18 del citado artículo, tanto si son ejecutadas por particulares como por otras Administraciones Públicas:

1. Obras civiles singulares

Aquellas de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

2. Actuaciones estables

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este grupo, a título enunciativo las siguientes:

- Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras, propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

3. Actuaciones provisionales o complementarias

Aquellas que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares
- Sondeos de terrenos
- Apertura de zanjas y catas
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo 3.1.1. Desarrollo del Plan

Para que el desarrollo del Plan General pueda llevarse a cabo será preciso ajustar las actuaciones previstas a los plazos y prioridades señaladas en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de dichas previsiones por parte de los restantes órganos de actuación de carácter privado, facultará al Ayuntamiento, previa declaración de incumplimiento y consideración de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento, desarrollándolo por los métodos que procedan, redelimitando, o sustituyendo los sistemas de ejecución.

El Plan se desarrollará:

- a) En el suelo urbano se cumplirán directa e inmediatamente las previsiones del Plan General, sin perjuicio de la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se emplearán para la determinación de las alineaciones y rasantes, especificando la ordenación establecida y para determinar el sistema de división de parcelas, cumpliendo con las finalidades establecidas en el artículo 64 del R.P, la documentación exigida por el artículo 66 del R.P y el procedimiento recogido en el art. 140 del mismo texto legal.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán la función de reordenación de áreas de actuación previstas por esta normativa, siempre que sea precisa y aún cuando no esté prevista, sin contradecir en ningún caso la estructura general establecida por el Plan.

Los Planes Especiales deberán contener un estudio completo de las consecuencias de su ejecución, así como alcanzar un grado de ordenación en detalle, ya sea en ellos directamente o a través de su desarrollo en Estudios de Detalle. El procedimiento será el establecido en los artículos 143 y ss. del R.P y los documentos los exigidos por el artículo 77 del citado Reglamento.

- b) En el suelo urbanizable, el Plan General se desarrollará a través de la figura de los Planes Parciales, que tendrán por objeto:

- En el suelo urbanizable programado, el desarrollo del Plan General mediante la ordenación detallada de una parte del ámbito territorial, teniendo dicho ámbito el carácter de sector, debiendo desarrollar y ordenar cada Plan Parcial un sector completo.

Si se trata de sectores de carácter residencial, la ordenación deberá de ser con un grado de precisión tal, que quede determinado por el Plan Parcial o con posibilidad de detallarlo mediante un posterior Estudio de Detalle.

Si el sector que se trata de ordenar es uno de los fijados por el Plan General como Industrial, el Plan Parcial desarrollará todas las determinaciones propias si ordena instalaciones o servicios múltiples o diversos, y tendrá un contenido simplificado si ordena instalaciones aisladas o específicas.

El régimen jurídico será el establecido en el artículo 43 y ss. del R.P.

- En el suelo urbanizable no programado, se desarrollará el programa de Actuación Urbanística, que será aprobado previa o simultáneamente al Plan Parcial y se redactará y ejecutará conforme a la normativa recogida en el R.P. y R.G.
- c) En el suelo no urbanizable, se aplicarán directamente las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan.

Se podrán redactar planes especiales para la protección del paisaje, las vías de comunicación, y la mejora del medio rural y natural.

- d) Los Sistemas Generales previstos en el Plan se desarrollarán directamente por medio de los Proyectos de Urbanización o de Obra, sin perjuicio de la posible formulación de planes especiales, en cumplimiento del artículo 76-2º del R.P. para el desarrollo de los sistemas generales de comunicación espacios libres y equipamientos comunitarios.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 3.2.1. Programa de actuación urbanística

Son los instrumentos determinantes de la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística según aparecen delimitadas por los planos del Plan General.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y art. 72 del Reglamento de Planeamiento. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del mismo reglamento y además lo siguiente:

- 1 Determinación del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad en función de los usos asignados a las diversas partes del territorio.

- 2 Análisis del impacto y repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiese tener incidencia negativa.
- 3 Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procede, de tal forma que se pueda evaluar el cumplimiento de las mismas.

Artículo 3.2.2. Planes Parciales

Son instrumentos para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General o el Programa de Actuación Urbanística, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido por dichos documentos, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Artículo 3.2.3. Determinaciones

Contendrán como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, y los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del mismo Reglamento con las precisiones que se enumeran a continuación.

Artículo 3.2.4. Memoria justificativa

La memoria justificativa de la ordenación deberá precisar, además de lo indicado en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, lo siguiente:

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las formuladas en el Plan General o Programa de Actuación Urbanística.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas implicadas en su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Justificación del dimensionado del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo el cumplimiento de las Normas de Calidad en el Diseño, del Plan General.
- Articulación de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- Elección del sistema o sistemas de actuación establecidos.

- Descripción de las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
 - a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
 - b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
 - c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
 - d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
 - e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
 - f) Superficie edificable (suma de la superficie de las parcelas edificables).
 - g) Superficie total edificable (suma de la superficie de todas las plantas).
 - h) Superficie edificable por usos (suma de la superficie de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
 - i) Edificabilidad bruta.
 - j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
 - k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
 - l) Superficie destinada a espacios libres privados.
 - m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
 - n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
 - o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.
- Análisis del impacto sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa, relativa a la integración en el Plan General y al cumplimiento de las condiciones específicas.

Artículo 3.2.5. Planos de información

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes Planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel equidistantes un metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento.
- f) Geotécnico, indicando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- h)

- i) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías e infraestructuras que se conserven.

En los casos de iniciativa privada, será obligatoria la presentación ante el Ayuntamiento de AVANCES del Plan Parcial, en los que expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Contendrán una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación. Se acompañará de planos sintéticos de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

El Ayuntamiento indicará en esta fase aquellas observaciones o criterios concretos que deben considerarse en atención a la salvaguarda de los intereses generales de la población y del cumplimiento del Plan General.

Artículo 3.2.6. Planos de ordenación

Los planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico rectificado y contendrán la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación que contemplará la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, relacionados con la red viaria y peatonal, incluyendo las superficies y las ordenanzas de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres. En este plano se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b) Plano de parcelación, correspondiente a la división prevista de las propiedades edificables resultantes con la numeración concreta de cada una de ellas, como fundamento de apoyo para la edificación proyectada.
- c) Plano de espacios públicos, con la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y/o tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización del tráfico, así como la denominación de calles y plazas. Se indicarán concretamente los espacios libres y zonas verdes, cuya implantación viene fijada en el Plan General, respetando sus condiciones superficiales, morfológicas y de ubicación.

Reflejarán las curvas de nivel y señalará la referencia de los puntos de replanteo concretando perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria en los que se reflejará el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la posición de las infraestructuras.

- d) Esquemas de las redes de servicios de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos, si las hubiere. Se sintetizará en secciones transversales la compatibilización de canalizaciones indicando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.
- e) Definición de las tipologías edificatorias residencial o de otro tipo con esquema de planta, sección y fachada en la que se indique, al menos, la situación de núcleos de comunicación vertical, bloque de servicios y accesos.
- f) Plano de ordenación de volúmenes edificables sobre el plano parcelario, especificando si son indicativos o vinculantes. Se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- g) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución sobre plano de zonificación, parcelación y esquemas de servicios. Expresará claramente la delimitación de los diferentes polígonos, el sistema de actuación para cada uno de los mismos, así como el orden de prioridad de los mismos.
- h) Planos del impacto de la actuación en los que se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente, analizando los prejuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en el entorno inmediato.

Artículo 3.2.7. Ordenanzas

El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo las normas del Plan General, tanto las relativas a la clase de suelo como las condiciones generales, así como el contenido que para cada sector se asigna. Así mismo se incluirán todas las prescripciones que se deriven de las Normas de Edificación y de las de Diseño y Calidad.

Artículo 3.2.8. Plan de etapas

Los Planes Parciales concretarán un plan de etapas para su realización señalando los plazos para su desarrollo y los necesarios para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a equipamientos. Establecerá como mínimo los siguientes plazos:

- a) El correspondiente a la presentación del proyecto de urbanización a partir de la constitución de la Junta de Compensación o de la aprobación del Plan Parcial según el caso.
- b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización a partir de la aprobación definitiva de su proyecto correspondiente.
- c) El correspondiente a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.
- d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 3.2.9. Estudio económico financiero

El Plan Parcial expondrá un estudio económico y financiero concretando:

- a) La evaluación económica de todos los servicios y de la ejecución de todas las obras de urbanización, expresando su coste aproximado.
- b) La valoración pormenorizada, de las indemnizaciones que su desarrollo diere lugar.
- c) El compromiso y conformidad de las compañías suministradoras de servicios, indicando la suficiencia de capacidad en las redes o las obras necesarias de adaptación, así como los plazos de conexión previstos.

Artículo 3.2.10. Planes Especiales

Son los instrumentos que desarrollan específicamente el Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Artículo 3.2.11. Finalidad

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- 1 La ordenación de áreas determinadas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sean en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.
- 2 El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los Sistemas Generales, y aquellas de carácter básico.

- 3 La ordenación y distribución de aparcamientos en suelo urbano, solucionando los problemas existentes en áreas consolidadas por la edificación o proyectando la correspondiente organización y cuantificación en áreas de futura ejecución y consolidación.
- 4 La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos y naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos:
 - La conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico.
 - La conservación y valoración de bellezas naturales.
 - La protección del paisaje.
 - La protección de las vías de comunicación.
 - La protección y mejora del medio rural o agropecuario.
 - La protección de espacios naturales.
 - La protección preventiva para el establecimiento y coordinación de infraestructuras, etc.

Artículo 3.2.12. Documentación

Los Planes Especiales contendrán la documentación y determinaciones que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Aquellos Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas del Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, incorporando las siguientes precisiones:

- I La memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones y exponiendo los siguientes extremos:
 - a. Razones que han determinado la formulación del Plan Especial.
 - b. Articulación entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
 - c. Elección del sistema o sistemas de actuación con fundamento y objetivos del Plan Especial a efectos de gestión urbanística.
 - d. La documentación adicional que el Ayuntamiento considere necesaria en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- II Cuando se trate de planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objetivo sea la realización de operaciones integradas, la memoria justificativa contendrá, además de lo indicado anteriormente las siguientes justificaciones:
 - a. Dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el área ordenada.
 - b. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
 - c. Articulación de los elementos comunitarios de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- d. Estudio pormenorizado de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, tendrán igual documentación, contenido y determinaciones que los Planes Parciales, con las salvedades de las que fuesen claramente innecesarias por no guardar relación con las características propias de la reforma que se trate.

Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa. Y cualquier otra que se estime necesaria.

Artículo 3.2.13. Figuras complementarias

ESTUDIO DE DETALLE

Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:

- 1 Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria de suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- 2 Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- 3 Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficie con entidad suficiente a estos efectos nunca inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga.
- 4 Respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas; densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle, no podrán contemplar:

- 1 Ordenaciones volumétricas que impliquen disminución de las condiciones de soleamiento para las fachadas propias y para los colindantes.
- 2 Alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito.
- 3 Retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

- 4 Aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva; aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta.
- 5 Alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan, al ordena cada zona.
- 6 Repartir el volumen entre parcelas privadas, con pretexto de buena justicia, sin ofrecer una calidad óptima de la ordenación de detalle diseñada con visión y tratamiento de conjunto.
- 7 Disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten del Plan General.

Los Estudios de Detalle tendrán como mínimo el contenido que a continuación se indica:

- 1 Memoria, que comprenderá:
 - Descripción de la solución adoptada.
 - Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la procedencia de las soluciones adoptadas.
 - Inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación.
 - Cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.
 - Inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
 - Justificación de que no se aumenta la edificabilidad
- 2 Cuadro de características cuantitativas que exprese, confrontando con la solución primitiva:
 - Ocupación del suelo.
 - Alturas máximas.
 - Edificabilidad.
 - Número de viviendas.
- 3 Planos de Ordenación a escala mínima 1:500 sobre el parcelario municipal expresando:
 - Las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
 - En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.
 - Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal mínima 1:500 y vertical 1:50.
 - Se concretará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala 1:200, por tramos completos de las calles, incluyendo las áreas perimetrales de la actuación y reflejando su incidencia sobre las mismas.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presente Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en

atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación está sujeta a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, siendo su contenido el especificado en el artículo 66 del mismo reglamento, así como en estas Normas.

ORDENANZAS ESPECIALES

Se consideran como tales, todas aquellas disposiciones de carácter y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

A tal efecto este Ayuntamiento se compromete a redactar en un plazo de 18 meses Ordenanzas reguladoras de los siguientes aspectos:

- Regulación de licencias urbanísticas.
- Regulación de licencias de usos y actividades.
- Ordenanzas de publicidad.
- Ordenanzas de normalización de elementos de urbanización.

CATÁLOGOS Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán con el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementa.

También podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias, según lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales, o en todo caso, como complemento de estos y de las presentes Normas Urbanísticas.

Las Normas Especiales de Protección, incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS

A los efectos de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

En este Registro se incluirán los bienes que figuren en los catálogos complementarios del Plan General los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos.

Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinantes de su régimen especial.

Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros regulados por legislación específica desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones serán efectivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones, caducarán al año de su inscripción si no se ha iniciado el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

El registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico.

Artículo 3.2.14. Normas de planeamiento para los espacios libres, parques y jardines

Los fines y objetivos se fijarán teniendo en cuenta la problemática general de la actuación a desarrollar. Como primer paso se determinará el inventario exhaustivo de los espacios existentes susceptibles de ser incluidos en el futuro sistema de espacios libres.

Se realizará un análisis y ponderación del potencial que como zonas libres pueden ofrecer determinadas áreas por la mejora del microclima urbano, como soporte de actividades de encuentro, de ocio, de entretenimiento, de contacto con la naturaleza, de conexión y circulación peatonal, etc. A continuación, se establecerán los estándares más apropiados que se pretenden conseguir.

En todos los casos se procederá analizando los siguientes factores:

1. CONTENIDO

Las condicionantes iniciales que deberán ser analizados son los siguientes:

- 1.1. Ámbito de planeamiento que se desarrolla.
 - Alcance
 - Conexiones
 - Medios disponibles.
- 1.2. Tamaño y escala de la actuación
 - Jerarquía de espacios libres.
 - Adecuación de estándares específicos.
- 1.3. Singularidad de la actuación.
 - Elementos singulares naturales,
 - Áreas naturales próximas o incluidas.
 - Equipamientos alternativos. Especialización.
- 1.4. Factores socio-económicos
 - Población por edades y localización
 - Nivel de motorización.
 - Estructura socio-laboral.
- 1.5. Factores climáticos
 - Temperaturas y soleamiento
 - Precipitaciones
 - Alteraciones por contaminación.

Cada uno de ellos será más o menos relevante en función del caso particular que se trate.

2. INVENTARIO O CENSO DE AREAS LIBRES

Recogerá la información existente relativa a los siguientes extremos:

- 2.1. Identificación
 - Número de orden.
 - Referencia.
- 2.2. Localización
 - Situación precisa
 - Relación con el entorno inmediato.
- 2.3. Tipología
 - Adscripción concreta a la que corresponda
- 2.4. Naturaleza
 - Características del suelo.
 - Condiciones climáticas.
 - Ecosistema.

2.5. Generalidades

- Año de realización.
- Estado de conservación.
- Mantenimiento.
- Régimen de acceso.
- Superficie total.

2.6. Superficies parciales

- Césped y plantas tapizantes.
- Arbustos y plantas ornamentales.
- Árboles, tipo y porte.
- Otras plantaciones.
- Áreas pavimentadas por tipos.

2.7. Equipo

- Áreas de sombra.
- Iluminación.
- Bancos y mobiliario urbano.
- Juegos infantiles consolidados.
- Juegos no consolidados.
- Casetas, kioscos y terrazas.
- Equipamientos especiales consolidados.

2.8. Utilización

- Zonas según estaciones.
- Zonas según edades.
- Radio de influencia.
- Distribución temporal en el día.
- Tipo y áreas.
- Actividades espontáneas.

2.9. Afecciones

- Régimen de propiedad.
- Normativa específica que le afecta.
- Condiciones de accesibilidad por tipo de transporte.
- Condiciones del medio natural.

Estos datos se completarán en cada caso, con los necesarios para la zona en particular referentes a clima, suelo, etc. así como los relativos al usuario potencial.

3. ANÁLISIS DE NECESIDADES

Se establecerá en base a la consecución de unos mínimos deseables, basados en:

- 3.1. Encuesta de opinión y estudio socio-demográfico según las necesidades en espacios libres.
- 3.2. Establecimiento del déficit de la población a servir.
- 3.3. Busca de una tipología específica definida en función de:

- Las diferentes áreas de influencia.
- La variedad de necesidades analizadas.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 3.3.1. Disposiciones generales

El desarrollo de la ejecución material de las determinaciones del Plan General se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales podrán ser:

1. De urbanización.
2. De edificación.
3. Otras actuaciones urbanísticas.
4. De actividades e instalaciones.

Sección 1ª. Figuras de ejecución

Artículo 3.3.1.1. Proyectos de urbanización

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano y por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Comprenderán los siguientes tipos de obras:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Galerías de servicios.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Aparcamientos subterráneos.
- Red de semáforos, señalización y marcas.

Se consideran en todo caso Proyectos Generales de Urbanización lo que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación de reforma interior en suelo urbano.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen suficiente dotación o capacidad.

CONTENIDO

Constarán de los siguientes documentos con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

- A Memoria descriptiva de las características de las obras.
- B Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- C Planos de proyecto y de detalle.
- D Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- E Mediciones.
- F Cuadro de precios descompuestos.
- G Presupuestos Parciales y Presupuesto General.

Obligatoriamente, incluirán en su documentación lo siguiente:

- 1 Plano a escala mínima 1/500, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, instalaciones o plantaciones que, por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, trasladarse o talarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- 2 Planing de obra detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases que lo forman.
- 3 Compromiso explícito de realizar las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes con los medios, personal o empresas que el Ayuntamiento determine, a cargo completo del promotor.
- 4 En los casos de proyectos generales y parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su fusión unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- 5 Así mismo contendrán la demostración del exacto cumplimiento de las características de diseño, dimensionales y formales contenidas en las presentes Normas y aquellas que el Ayuntamiento dicte para estas actuaciones.

Artículo 3.3.1 .2 Proyectos de edificación

Para los distintos tipos de obras de edificación, según sus características particulares, se requerirá la documentación siguiente:

1. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Comprende este grupo aquellas que se realizan en el interior de los edificios o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto lo indicado como obras de reestructuración. Podrán ser de carácter total o parcial según afecten al conjunto del edificio o alguno de los locales que lo integran. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

1.1. Obras de restauración

Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. Podrá incluir la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada según el uso a que fuere destinado el edificio.

1.2. Obras de conservación o mantenimiento

Su finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.

1.3. Obras de consolidación o reparación

Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

1.4. Obras de acondicionamiento

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución del espacio interior, manteniendo las características morfológicas. En función del ámbito de la actuación y de sus caracteres, se distinguen:

- a) Acondicionamiento general: si las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento de la superficie edificada.
- b) Acondicionamiento Parcial: Cuando las obras afectan solamente a un parte del edificio y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento de la superficie edificada del inmueble.
- c) Acondicionamiento menor: En los casos que las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

1.5. Obras de reestructuración

Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras de las anteriores. Se distinguen:

- a) Reestructuración Parcial: Aquellas realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto no llega a suponer destrucción total del interior del mismo.
- b) Reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo y pudiendo comprender demolición y alteración de fachadas interiores no visibles desde la vía pública. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

1.6. Obras exteriores

Aquellas no incluidas en los grupos anteriores y que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden esencialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación.

2. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Pueden ser de dos tipos, según supongan la total desaparición de lo edificado o no.

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

3. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

En este apartado se comprenden los siguientes tipos:

3.1. Obras de Reconstrucción

Tienen como objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

3.2. Obras de sustitución

Son aquellas en que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

3.3. Obras de nueva planta

Se definen como tal, las de nueva construcción sobre solares vacantes.

3.4. Obras de ampliación

Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Sección 1. Normas de Protección

Artículo 3.4.1.1. Definición

Las medidas singulares de protección son consideradas como el conjunto de disposiciones que contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de protección, estéticas y defensa de los bienes naturales y culturales.

Estas medidas se establecerán con carácter general, sin perjuicio de las determinaciones particulares que se establezcan para cada zona.

Artículo 3.4. 1.2. Áreas de protección ambiental y servidumbre

Son aquellas zonas de suelo sobre las que se establece una restricción en la ocupación de la parcela, en base a una serie de criterios como son:

- El establecimiento de una servidumbre sobre determinados sistemas (Ejemplo: radio-televisión).
- El mantenimiento de los jardines privados de reconocida entidad y calidad (Ejemplo: L'Hort de Trenor)
- Preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano. (Ejemplo: Normativa de protección en casco antiguo.

Toda esta serie de medidas de protección se especificarán para cada área determinada de las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 3.4.1.3. Áreas de protección de espacios verdes. Protección de jardines y especies arbóreas

Los jardines de interés que quedan protegidos, bien sea por su diseño o por las especies arbóreas que contienen, son los siguientes:

1. Jardín L'Hort de Trenor.
2. Especies arbóreas en c/ Quart nº1
3. Especies arbóreas en c/ Xocolaters nº 33
4. Especies arbóreas en c/ Gómez Ferrer 110-112.
5. Especies arbóreas en c/ Camí Real nº31
6. Especies arbóreas en c/ Virgen del Olivar nº 40
7. Especies arbóreas en c/ San Nicolás nº 7

Sólo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que le son naturales, independientemente de su titularidad pública o privada. Se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas existentes.

Para estos elementos se establecen las siguientes condiciones de protección:

1. No podrán talarse los ejemplares de especies arbóreas de gran porte, salvo por cuestiones de fuerza mayor.
2. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
3. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a 500 metros cuadrados.
4. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
5. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos del mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del jardín.
6. Los cerramientos no podrán ser modificados en su diseño y características.
7. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.

Sección 2ª. Normas de conservación y protección del patrimonio histórico artístico.

Artículo 3.4.2.1. Definición

Forman el patrimonio construido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evaluación e identidad de la sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

Se establece dos niveles de clasificación del patrimonio protegido en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

- A Patrimonio catalogado
- B Patrimonio no catalogado

Artículo 3.4.2.2. Catálogo

Como documento complementario de las determinaciones del Plan General se crea el catálogo previsto en los artículos 25 de la L.S y 86 del R.P que contiene la relación de monumentos y edificios de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora. Quedan enumerados al final del presente artículo.

En el catálogo se especifica la inclusión de los edificios, y elementos en tres niveles o categorías:

- Nivel 1. Protección integral total (P.I.T)
- Nivel 2. Protección individual (PI)
- Nivel 3. Protección parcial (P.P)

RELACION DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS:

<u>Identificación</u>	<u>Nivel</u>	<u>de</u>	<u>protección</u>
- Iglesia Ntra.Sra. de la Asunción	Nivel 1		(P.I.T)
- Iglesia San Luís Beltrán	Nivel 1		(P.I.T)
- Edificio L'Hort de Trenor (Padre Cabanes N ^o 12)	Nivel 1		(P.I.T)
- Iglesia de Monte Sión	Nivel 1		(P.I.T)
- La Torre	Nivel 1		(P.I.T)
- Creu de Pere Mora o de Picanya (Plaza Iglesia)	Nivel 1		(P.I.T)
- Fuente de Camí Reial	Nivel 1		(P.I.T)
- Fuente de la Avda. País Valenciá	Nivel 1		(P.I.T)
- C/ Dr. Gómez Ferrer N ^o 13	Nivel 2		(P.I)
- Pl. Mayor, N ^o 43	Nivel 2		(P.I)
- Pl. Mayor N ^o 37-39	Nivel 2		(P.I)
- Pl. Mayor N ^o 29 (Casa Cultura)	Nivel 2		(P.I)
- C/ San Nicolás N ^o 15	Nivel 2		(P.I)
- C/ Virgen del Olivar N ^o 40	Nivel 2		(P.I)
- C/ Ramón y Cajal N ^o 4-6-8	Nivel 2		(P.I)

- C/ Cervantes, N° 19	Nivel 2	(P.I)
- Pl. Colón N° 1	Nivel 2	(P.I)
- Pl. Mayor N° 26	Nivel 2	(P.I)
- Pl. Mayor N° 15	Nivel 2	(P.I)
- Avda. País Valencià N° 61	Nivel 2	(P.I)
- C/ Músico Mariano Puig Yago N° 23	Nivel 3	(P.P)
- Pl. de la Iglesia N° 20	Nivel 3	(P.P)
- C/ Ramón y Cajal N° 7	Nivel 3	(P.P)
- C/ San Cristobal N° 6	Nivel 3	(P.P)
- C/ Valencia N° 4	Nivel 3	(P.P)
- C/ Santa Ana N° 10	Nivel 3	(P.P)
- C/ San Antonio de Padua N° 7	Nivel 3	(P.P)
- Pl. de la Iglesia N° 16-18	Nivel 3	(P.P)
- Pl. de la Iglesia N° 17	Nivel 3	(P.P)
- C/ Fray Luís Amigó N° 39	Nivel 3	(P.P)
- C/ Dr. Gómez Ferrer N° 50	Nivel 3	(P.P)
- C/ Dr. Gómez Ferrer N° 15	Nivel 3	(P.P)
- C/ Cervantes N° 16	Nivel 3	(P.P)
- C/ Ramón y Cajal N° 21	Nivel 3	(P.P)
- Avda. País Valencià N° 50 (Ed. Hacienda)	Nivel 3	(P.P)
- Avda. P. Valencià N° 21 (C. Montecarlo)	Nivel 3	(P.P)
- Pl. Colón N° 17-18-19-20	Nivel 3	(P.P)
- Pl. de la Iglesia N° 24	Nivel 3	(P.P)
- C/ Ramón y Cajal N° 48	Nivel 3	(P.P)
- C/ Santo Tomás N° 9	Nivel 3	(P.P)
- Ramón y Cajal N° 46	Nivel 3	(P.P)
- C/ Cervantes N° 10 (Cine Cervantes)	Nivel 3	(P.P)

Artículo 3.4.2.3. Patrimonio catalogado

El patrimonio catalogado será objeto de protección conforme a los siguientes niveles:

NIVEL 1. Protección integral total (P.I.T.): aquellos que con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica

NIVEL 2. Protección individual (P.I.): aquellos edificios, conjuntos y elementos que por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructura y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

NIVEL 3. Protección parcial (P.P.): incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular y ambiental que, por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los particulares detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Serán objeto de esta protección los edificios con valor parcial, permitiéndose la reestructuración de la organización funcional con mantenimiento de los elementos exteriores ó interiores valorados. En general, y sí no se especifica lo contrario, la protección parcial afecta a la fachada, primera crujía y zaguán.

Artículo 3.4.2.4. Patrimonio no catalogado

El patrimonio no catalogado está formado por aquellos edificios, espacios y elementos que por formar parte de conjuntos de importancia histórica, artística o ambiental están sometidos a una protección genérica en cuanto a las posibilidades de intervención sobre ellos. Su regulación expresa se desarrolla a través de las ordenanzas de la subzona a la que pertenecen.

Las operaciones de transformación en estos conjuntos deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, altura de entre planta, volumen, colores, distribución de huecos, decoración...) Las obras de nueva planta, reproducirán los ritmos y proporciones del edificio preexistente o en caso de desconocimiento o inadecuación, se propondrán soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante.

Artículo 3.4.2.5. Clasificación de las obras posibles

Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1. Estricta conservación
2. Restauración
3. Rehabilitación -
4. Sustitución parcial
5. Obras de nueva planta

Aunque las obras posibles se refieren a la globalidad del edificio para el que dichas obras son necesarias en Su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas dependiendo del estado variable de cada edificación y del nivel de protección que el presente Plan le asigne.

Artículo 3.4.2.6. Obras de estricta conservación

Son aquellas cuya finalidad es mantener y consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración interior y exterior.

Son las siguientes:

MANTENIMIENTO. —Comprende las precautorias que periódicamente es usual realizar para mantener la salud del edificio, así como la reparación de daños locales menores.

CONSOLIDACION. —Son obras tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características pueden ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias con el grado de mimetización o diferencias que se les imponga

Artículo 3.4.2.7. Obras de restauración

Su finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas anteriormente, que sean necesarias.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el reprimado de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o que sin haber existido nunca es demostrable y presumible científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

Las obras de restauración se caracterizan por una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos competentes sobre el edificio o construcción.

Artículo 3.4.2.8. Obras de rehabilitación

La finalidad de las mismas es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta que sean necesarias. Incluye dos tipos principales:

MODERNIZACIÓN: Comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de estos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

REFORMA: Además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales, la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación; incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, siendo las condiciones de reformas estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imperiosa necesidad.

Se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental, conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio.

En la implantación y modernización o sustitución de instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos.

Artículo 3.4.2.9. Obras de sustitución parcial

Tienen por finalidad la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se conserva alguna parte o elemento por estar protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

Se admitirá la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos conservados de la demolición. En ningún caso se considerarán los elementos impropios existentes ni podrán utilizarse como referencia a los efectos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán suprimirse tal como se indica en las obras de restauración.

Artículo 3.4.2.10. Obras de nueva planta

Se comprenden aquellos casos cuyo objetivo es la construcción de edificios íntegramente nuevos, o partir de suelos completamente exentos de persistencias arquitectónicas de interés, tratándose de obras de renovación edilicia ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico.

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la edificación, excepto en los edificios con declaración de ruina inminente.

Artículo 3.4.2.11. Determinación de obras posibles según niveles de protección

La Administración Municipal determinará el tipo de obra aplicable a cada parte del edificio. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación.

En todo edificio catalogado en cualquier grado, será posible realizar las obras apropiadas al Nivel o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación y, en ciertos casos justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras necesarias propias del nivel precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizadas o posibles en el mismo grado en que estuviese catalogado.

Artículo 3.4.2.12. Obras posibles en edificios de Nivel 1: Protección integral total (P.I.T).

El nivel máximo sobre la globalidad del edificio o construcción será el de restauración. El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida.

Podrán admitirse obras de rehabilitación con modernizaciones mínimas cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, especialmente referido a instalaciones; siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales del edificio, objetivo básico de la restauración.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de rehabilitación con reforma sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto, bien por su valor intrínseco, bien por su escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio.

Artículo 3.4.2.13. Obras posibles en edificios de Nivel 2: Protección individual (P.I)

El nivel máximo sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación. El nivel de rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación ambiental.

Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de rehabilitación, la Administración Municipal podrá imponer las de restauración que estime necesarias para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio.

Podrán autorizarse, excepcionalmente, obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad métrica sobre el total del edificio; cuando lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

Artículo 3.4.2.14. Obras posibles en edificios de Nivel 3: Protección parcial (P.P)

Sobre la totalidad del edificio, el nivel máximo de las obras posibles será el de sustitución parcial. Los cuerpos o partes sobre los que recae la protección tendrán el mismo tratamiento que los edificios objeto de Protección individual (PI) y para ellos el nivel máximo de las obras posibles será el de rehabilitación, pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.

En el resto de cuerpos o partes del edificio y según las características y la documentación presentada, podrán admitirse obras de rehabilitación o sustitución parcial, que en todo caso deberán mantener las características esenciales del edificio original. Las soluciones se adecuarán al espacio dominante en cuanto a ritmos y proporciones de huecos.

Artículo 3.4.2.1 5. Conservación de elementos arqueológicos

Se establecen áreas específicas de protección para la conservación de los elementos arqueológicos existentes. Estas áreas presentan singular valor científico y su consideración provoca su distinción específica en favor de sus peculiaridades. Los mismos corresponden a las épocas de la edad del bronce, ibérica, romana y medieval. Son las siguientes:

1. Torre época medieval.
2. Yacimiento "Tretas dels Moros". Villa romana.
3. Yacimiento "Muntanyeta de Moradondo". Cerámicas prehistóricas época romana.
4. Yacimiento "Les Penyetes". Restos Villa romana.
5. Yacimiento "Mas del Jutje". Restos Villa romana.
6. Yacimiento "Horteta de Perentxisa". Restos Villa romana.
7. Yacimiento "Montaneta de Barret". Restos cerámicos medievales.
8. Yacimiento "San Gregori". Restos romanos. -
9. Yacimiento "La Carrasquera". Cerámicas prehistóricas y medievales.
10. Yacimiento "Lloma de Muntanyana". Restos poblado ibérico.
11. Yacimiento "Lloma Birlet". Cerámica diversas épocas
12. Yacimiento "Muntanyeta de Cabrera del Vedat".
13. Yacimiento "La Torre"

Para estos elementos se establece una zona de protección determinada por un círculo de radio variable, en función de la importancia y extensión superficial del elemento o conjunto a proteger y con centro en el centro geométrico de dicho elemento o conjunto.

Dentro de dichas zonas existe prohibición absoluta de edificar y sólo se permite con carácter excepcional la implantación de edificaciones o instalaciones científicas directamente relacionadas con los elementos protegidos, las cuales tendrán la consideración de utilidad pública e interés social. La determinación del radio de las zonas de protección, así como la adopción de medidas complementarias a las citadas, se efectuará mediante el correspondiente estudio de los servicios municipales de cada elemento o conjunto concreto.

Con relación a los elementos arqueológicos enumerados sólo se podrán realizar acciones de mantenimiento, consolidación y restauración que deberán estar concebidas y dirigidas por técnicos especialistas de reconocida solvencia y cuya autorización estará sujeta a la correspondiente aprobación municipal en base a los documentos descriptivos del estado actual y de la realización que se pretende, en los que se fijará claramente el objetivo perseguido.

TÍTULO CUARTO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Objeto

Es objeto de las presentes normas establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización, de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En todas las urbanizaciones o actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de abastecimiento de agua, distribución de aguas, energía eléctrica, alumbrado público, instalación telefónica, pavimentación, evacuación de aguas residuales y pluviales, recogida de residuos sólidos, jardinería, arbolado y otros.

Grado de urbanización:

La urbanización del suelo deberá cumplir con los requisitos mínimos que establece el texto refundido de la Ley del Suelo para que un terreno sea considerado como solar, tal y como preceptúa el artículo 82 de la citada Ley, amén de las condiciones recogidas en el presente Plan General.

CAPÍTULO 2. CICLO HIDRÁULICO

Artículo 4.2.1. Abastecimiento de aguas

- a) Las dotaciones de agua de uso doméstico estarán comprendidas entre los siguientes parámetros:
 - Mínimo 250 l/hab/día
 - Máximo 350 l/hab./día
- b) Deberán existir unos depósitos que garanticen el suministro en las horas punta, y se disponga de una reserva para emergencias.
El volumen de los depósitos no debe exceder del correspondiente a un consumo de 48 horas máximo, ni debe ser inferior a un consumo de 24 horas mínimo.
En caso de depósito único, este deberá estar repartido en dos cámaras, independientes e interconectadas, para su mantenimiento y limpieza.
- c) La calidad de las aguas de uso doméstico deberá cumplir la Reglamentación Técnica Sanitaria para Abastecimientos y Control de Calidad de las aguas potables de 1.982, así como la directiva del consejo de la C.E.E. 80/778/C.E.E de. 15 de julio de 1.980 y anexo nº1 del Rto. de la Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica R.D 927/1988.
- d) La concesión de agua para abastecimiento de Urbanizaciones aisladas que no puedan ser abastecidas desde la red municipal, deberán contar con permiso del Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos municipales.

La tramitación se hará a través del Ayuntamiento, ante el Organismo correspondiente según los artículos 122 y s.s del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D 849/1986 de 11 de abril.

- e) La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 m c.d.a.. La presión disponible en los momentos de máximo consumo debe ser tal que la línea piezométrica suba 3 m. sobre el último piso de los edificios que allí se prevea.

Artículo 4.2.2. Distribución de aguas

La distribución de aguas, deberá de cumplir las siguientes características:

1. Deberán ser subterráneas en zanjas realizadas al efecto, siendo la profundidad mínima de 0,70 m. en redes de distribución y 1,20 m. en arterias principales.
En los cruces bajo la calzada las conducciones deberán ser reforzadas.
2. En los cruces con alcantarillado, la conducción de agua irá siempre por encima.
3. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos puede quedar fuera de servicio. Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en una conducción no implique el cierre de las llaves en conducciones de diámetro superior. Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad, y estarán conectados a los pozos de la red de alcantarillado, preferentemente a la de aguas pluviales.
4. En el caso de urbanizaciones existentes en el Término Municipal con déficits en servicios urbanos no les será exigibles los puntos 1), 2), 3), 4) y 5) anteriores, no obstante, deberán realizar las instalaciones, asegurando lo siguiente:
 - Estanqueidad de las instalaciones
 - Protección contra roturas y contaminación
 - Capacidad suficiente para cumplir con los mínimos de abastecimiento de estas ordenanzas.

Artículo 4.2.3. Evacuación de aguas

A los efectos del artículo 78 de la L.S para que el suelo sea considerado como urbano, la condición de evacuación de aguas se cumplirá cuando los vertidos sean tratados de forma unitaria o conjunta, de manera que cumplan las condiciones del art. 4.2.4 de estas Normas, según la zona que corresponda del Término Municipal.

El diseño y construcción de las redes de saneamiento cumplirán con lo siguiente:

- a. Tendrán carácter preferente el sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales.
- b. Las conducciones serán subterráneas, en zanjas de profundidad mínima 1.50 m. en calzada y 1 metro en acera: medidas desde la generatriz superior del conducto hasta la superficie.

- c. Las conducciones bajo la calzada se reforzarán convenientemente para evitar su rotura.
- d. La profundidad será la precisa para la evacuación directa a la red por gravedad.
- e. Los conductos serán de hormigón con junta elástica.
- f. Se situarán pozos de registro en cambios de dirección, en unión de redes generales y distancias máximas de 50 m.
- g. En acometidas a la red general, se intercalará una arqueta en la acera y junto a la fachada, de dimensiones mínimas de 40 x 40 del modelo homologado por el Ayuntamiento de Torrent.
- h. Todo vertido de aguas residuales a la red, barranco, cauce o terreno, deberá contar con la correspondiente autorización del Ayuntamiento, previo informe de los técnicos municipales.
- i. Los permisos o autorizaciones de vertido se otorgarán por período indefinido siempre y cuando no varíen las condiciones de concesión.
Si existen modificaciones sustanciales en la calidad del vertido el Ayuntamiento podrá obligar al interesado a solicitar un nuevo permiso de vertido.
Sin perjuicio de lo establecido en el título III del Rto. del Dominio Publico Hidráulico R.D 849/1986.
- j. Los imbornales serán de los modelos homologados por el Ayuntamiento de Torrent.
Se colocarán de forma que la superficie de recogida no exceda de 600 m², ni su separación 50 m. se acometerá a pozos siempre que sea posible. Aquellos que acometan a redes unitarias deberán disponer del correspondiente sifón, para evitar malos olores.

Artículo 4.2.4. Depuración de aguas

La depuración de aguas se llevará a cabo teniendo en cuenta las consideraciones que a continuación enumeramos:

A estos efectos, en el Término Municipal se distinguen 3 zonas, cuya delimitación grafiamos en el plano adjunto. (Anexo 2).

- Zona 1. Que incluye el casco de la Población, El Vedat y el Polígono Industrial, cuyo ámbito es el delimitado en el plano de clasificación del suelo.
- Zona 2. Sierra Perentxiza, cuyos límites son - Norte Término de Chiva, Oeste término de Godelleta, Sur Camí de la Pardala, Barranc de L'Horteta, Este Camí del Mas Nuevo.
- Zona 3. Resto del Término Municipal.

En la zona 1: La evacuación de aguas será por red de saneamiento y depuración conjunta.

En casos especiales de imposibilidad de acometer a la red de saneamiento, se realizará una depuración de forma que los valores de salida no superen los límites de la tabla 2. (Anexo 1).

En la zona 2: La evacuación de aguas será por depuración unitaria o en grupos de forma que los valores del afluente no superen los límites de la tabla 2. (Anexo 1).

En la zona 3: La evacuación de aguas será por depuración unitaria o en grupos de forma que los valores de salida no superen los límites de la tabla 1 (Anexo 1).

Artículo 4.2.5. Recogida y tratamiento de residuos sólidos

De acuerdo con la norma 277 de las Normas de Coordinación Metropolitana, la recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento.

El vertido de los residuos sólidos se efectuará en el vertedero o planta de tratamiento, indicados en dicha autorización.

Quedan terminantemente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, para eliminar el impacto negativo, en el medio ambiente.

La solicitud para la obtención de la autorización indicada anteriormente, deberá ir acompañada además de los datos de la empresa, del tipo de gestión, medios utilizados y duración del contrato.

CAPÍTULO 3. CICLO ELÉCTRICO

Artículo 4.3.1. Alumbrado Público

Las instalaciones de alumbrado público, deberán de cumplir con las siguientes características:

- Cumplirán lo dispuesto en el Reglamento de Baja Tensión.
- Las instalaciones serán subterráneas, protegidas con tubos de PVC1 10/00 similar, en zanjas realizadas al efecto.
- La elección del sistema deberá hacerse teniendo en cuenta la eficacia y economía del mantenimiento.
- Se colocarán arquetas de registro en los cambios de dirección, desviaciones de líneas, siendo la dimensión mínima de 40 x 40 cm.
- Las conducciones serán reforzadas bajo la calzada.
- Para el cálculo de la instalación se deberán tener en cuenta los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- Carreteras principales	mínimo
Calles principales	30 lux
- Carreteras secundarias	de
Calles secundarias	20 a 30 lux
- Calles en zona residencial	de
Calles en zona industrial	15 a 20 lux

- La instalación deberá estar prevista para una reducción del 50% en horas nocturnas.
- Todos los elementos (báculos, luminosos etc.) deben ser homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 4.3.2. Distribución de energía eléctrica

En suelo urbano o urbanizable y en nuevas instalaciones, ampliaciones o grandes reformas el tendido será subterráneo.

Las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Subestaciones y centros de Transformación e Instrucciones Complementarias.

Artículo 4.3.3. Instalación telefónica

Toda actuación urbanística que se realice en el casco de la población de Torrent, Vedat y polígono Industrial Masía del Juez, deberá contar con instalación para teléfonos realizada de la siguiente forma:

- La canalización será subterránea, bajo tubo de PVC rígido o similar.
- Las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociados, deberán cumplir las directrices marcadas por la Compañía Telefónica.

ANEXO 1. TABLAS DE VALORES LÍMITES

Parámetros	Tabla 1	Tabla 2
DOMÉSTICOS		
pH	5.5-9.5	5.5-9.5
Sólidos en suspensión (mg/l)	150	80
Materias sedimentables (m/l)	1	0.5
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	60	40
D.Q.O. (mg/l)	200	160
Temperatura (°C)	3°	3°
INDUSTRIAL		
Aluminio (mg/l)	1	1
Arsénico (mg/l)	0,5	
Bario (mg/l)	20	
Boro (mg/l)	5	2
Cadmio (mg/l)	0.2	0.1
Cromo III (mg/l)	3	2
Cromo VI (mg/l)	0.2	0.2
Hierro (mg/l)	3	2
Manganeso (mg/l)	3	2
Níquel (mg/l)	3	2

Mercurio (mg/l)	0.05	0.05
Plomo (mg/l)	0.2	0.2
Selenio (mg/l)	0.03	0.03
Estaño (mg/l)	10	10
Cobre (mg/l)	0.5	0.2
Cinc (mg/l)	10	3

TÓXICOS METÁLICOS

Cianuros (mg/l)	0,5	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000	2.000
Sulfuros (mg/l)	1	1
Sulfitos (mg/l)	1	1
Sulfatos (mg/l)	2.000	2.000
Fluoruros (mg/l)	8	6
Fósforo total (mg/l)	20	10
Amoníaco (mg/l)	50	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	12	10
Aceites y grasas (mg/l)	25	20
Fenoles (mg/l)	0,5	0,5
Aldehídos (mg/l)	1	1
Detergentes (mg/l)	3	2
Pesticidas (mg/l)	0,05	0,05

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Parcela

Porción de terreno de configuración y dimensiones determinadas, que constituyen finca independiente destinada a un mismo tipo de uso o aprovechamiento.

Artículo 5.1.2. Parcela mínima

Aquella cuya superficie determinada en el Plan es la menor posible para constituir finca independiente susceptible de aprovechamiento.

Artículo 5.1.3. Solar

Parcelas en suelo urbano que satisfacen las condiciones del artículo 5.1.11 y que podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Artículo 5.1.4. Alineaciones

Líneas fijadas y determinadas en los planos de ordenación, que diferencian los límites de la propiedad pública de la privada y de las superficies edificables de las que no lo son.

ALINEACIÓN EXTERIOR: Es la línea que señala el límite entre los espacios públicos destinados a viales, plazas, y las parcelas o solares de dominio público o privado.

ALINEACIÓN INTERIOR: Es la línea que señala el límite entre la superficie susceptible de ser edificada de la que no lo es, en el interior de las manzanas o edificaciones.

ALINEACIÓN VIRTUAL: Se entiende por alineación virtual a la señalada en los siguientes casos:

1. La línea que señala la posición de la fachada en planta baja en los casos en que no coincide con las plantas altas.
2. Aquellas alineaciones interiores que determinarán la profundidad edificable en edificios recientes, caso de que se proceda a su sustitución.
3. Las líneas de parcelación señaladas a efectos de concretar la posible segregación de parcelas originales.

Artículo 5.1.5. Línea de edificación

Señala el límite entre la edificación y los espacios libres, sean éstos públicos (calles, carreteras, vías públicas, zonas verdes, etc.) o privados (zonas verdes privadas, antejardines, etc.).

Artículo 5.1.6. Rasantes

Son líneas de calles ó vías públicas, consideradas en su inclinación respecto del plano horizontal. Su expresión numérica en tanto por ciento indica su pendiente.

Vienen determinadas en los planos de ordenación por las cotas correspondientes a sus extremos que permiten su materialización física. En adelante cuando se hable de altura sobre rasante se entenderá altura sobre el nivel de la acera.

Artículo 5.1.7. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación exterior o linderos y la línea de edificación. La cuantificación en metros de los retranqueos se determina en las ordenanzas reguladoras del suelo urbano.

Artículo 5.1.8. Lindes

Líneas que señalan la división de una propiedad con las contiguas. Su cuantificación en metros se determina en las ordenanzas reguladoras del suelo urbano.

Artículo 5.1.9. Parcelación

División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes.

Artículo 5.1.10. Segregación y Agregación de parcelas

Se entiende por segregación, la separación o división de parcelas y edificios, respetando los mínimos establecidos por el Plan.

Agregación es la acción de añadir o aumentar parcelas y edificios formando una unidad de mayor entidad.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones 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 deberán quedar debidamente registrada.
2. Salvo especificación expresa en ordenanzas de zona, se podrá edificar en las parcelas que, teniendo una superficie o ancho de fachada inferiores a los mínimos establecidos para la zona a la que pertenecen, estén situadas entre parcelas edificadas que no se encuentren en estado ruinoso. En todo caso las nuevas edificaciones residenciales deberán cumplir con las exigencias de diseño y calidad aplicables.

Artículo 5.1.11. Parcela edificable

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: Deberá estar emplazada con frente a una o varias vías urbanas que tenga pavimentada la calzada y aceras y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de las obras de urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 5.1.10. apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen.
Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 5.1.12. Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- Mediante las determinaciones definidas en ordenanzas y/o reflejadas en las alineaciones de los planos de ordenación.
- Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. *

Dentro de la superficie ocupable se entenderán incluidas tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.

* Criterio interpretativo: la superficie ocupable de la parcela será la resultante de la superposición sobre el terreno de todas las plantas (planta de cubiertas + plantas altas + planta baja + semisótano + sótano, incluyéndose los cuerpos volados (*tales como balcones, miradores, terrazas o similares*) y elementos salientes (*tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares*)).

Artículo 5.1.13 Coeficiente de ocupación

Relación entre la superficie susceptible de acciones edificatorias y la superficie total del solar o parcela.

Artículo 5.1.14. Superficie edificada total.

Se entenderá como superficie edificada total a la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Para el cómputo de la superficie edificada por planta se considerará la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación, de la cual habrá que excluir:

- Las superficies destinadas a sótanos o semisótanos que se destinen a usos complementarios que no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, los cuartos de calderas, basuras, contadores u otras instalaciones.
- Los balcones y terrazas salvo que estén cubiertos en cuyo caso, computarán al 50% si están cerrados por dos partes, y, al 100% si están cerrados por tres partes.
- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, y los patios interiores y posteriores no cubiertos.
- Por otra parte, a los efectos de cálculo de la superficie edificada y por tanto del aprovechamiento, las cambras o buhardillas que estén situadas sobre la segunda planta en viviendas unifamiliares, computarán a razón del 50% de la superficie que ocupen.

Artículo 5.1.15. Superficie edificable

Es el valor que regula la superficie edificada total que prevé el planeamiento, bien sea a través de determinaciones de posición, forma y volumen, o bien, a través del coeficiente de edificabilidad.

Artículo 5.1.16. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Salvo que se indique lo contrario el coeficiente de edificabilidad se entenderá como neto al referirse a parcelas edificables.

Cuando el coeficiente de edificabilidad se exprese como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria, se entenderá como coeficiente de edificabilidad bruta.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 5.1.17. Número de plantas

El número de plantas de la edificación, salvo en zonas de baja densidad, viene determinado en los planos de ordenación, prevaleciendo en casos de duda o contradicción la delimitación de volúmenes urbanísticos grafiados en los mismos.

Para su fijación se tienen en cuenta los tres criterios siguientes, según las zonas o subzonas que se regulen:

- a. En áreas de casco antiguo y en ordenaciones sujetas a planeamientos anteriores que se asumen en el presente, se asigna directamente el número de plantas en función de las condiciones de entorno o de planeamiento anterior.
- b. En el resto de las zonas, excluidas la de baja densidad, se sigue el criterio de adscripción del número de plantas según el ancho de la calle a la que recae la edificación. Los intervalos de sección de calle a los que corresponde un mismo número de plantas se detallan en las ordenanzas de zona.
- c. En las zonas de baja densidad el número de plantas se regula a través de las ordenanzas de zona, sin que aparezca grafiado en planos, expresamente.

1. Criterios generales de aplicación y medición

Cuando el número de plantas se relacione con el ancho de la calle se seguirán los siguientes criterios:

- Se tomará como sección o ancho de calle el que resulte de medir la calzada más las aceras de la calle de que se trate.
- En el caso de calles de anchura no uniforme, la medición se realizará por tramos, en el punto medio de la longitud de cada manzana.

Medición que servirá para establecer el número de plantas de toda la línea de fachada de la manzana en cuestión.

- En los casos de patios abiertos a fachada el retranqueo producido en la alineación no afectará al número de plantas permitido.
- En el caso de fachadas recayentes a plazas se tomará como sección de calle la correspondiente a la más ancha de las calles que afluyan a ella.
- En los encuentros de calles o embocaduras prevalecerá también el número de plantas que corresponda a la calle de mayor sección.
- En las calles en que exista prevista una sola línea de fachada por estar en colindancia con espacios abiertos naturales (barrancos, suelos no urbanizables, etc.) se incrementará una planta al número que resulte de aplicar el criterio del ancho de calle, siempre y cuando no se rebase la altura máxima de la zona o subzona a la que pertenezca.
- El encuentro entre edificaciones, con diferente número de plantas se producirá como norma general, en la línea que surge como prolongación de la alineación interior hasta la fachada recayente a la calle con menor sección. Dicha línea queda grafiada en los planos de Ordenación y será determinante, sin que pueda realizarse ningún tipo de retranqueo. Cuando esta norma dé origen a divisiones residuales, con anchura de fachada inferior a 4 metros, se exigirá la normalización de fincas.

2. Excepciones a los criterios generales

- En los casos en que, a un solar o solares, cuya longitud total y continua de fachada sea menor o igual a 20 m, le corresponda un número de plantas inferior al de los dos colindantes, ya sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se podrá incrementar el número de plantas hasta igualar a la colindante de menor altura.
- En las calles que, constituyendo límite de zona de ordenanzas, no corresponda el mismo número de plantas a ambos lados (en aplicación de los criterios generales), se considerará que prevalece el número de plantas mayor, siempre que dicho número no excediera del número máximo de plantas otorgado a la subzona en que se sitúe el edificio.
- En los casos en que la asignación del número de plantas dé origen a una diferencia de más de dos plantas entre edificios colindantes, bien sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se permitirá un incremento de volumen en el edificio más bajo a fin de evitar discontinuidades bruscas de alturas. Dicho incremento de volumen consistirá en la edificación de un cuerpo, adosado al edificio más alto, de 8 metros de longitud de fachada máxima y de profundidad equivalente a la del edificio colindante en cuestión. La altura de este cuerpo de edificación estará en función de la altura del edificio colindante, no pudiendo nunca ser el número final de plantas superior al máximo permitido para la subzona de que se trate.
- En el caso de edificios colindantes a edificios protegidos o catalogados la altura de cornisa de la nueva edificación deberá ser la misma que la de dicho edificio protegido, y en consecuencia, el número de plantas vendrá determinado por la observancia de las alturas mínimas permitidas para planta baja y plantas de pisos.

Artículo 5.1.18. Cota de origen y cota natural

A efectos de mediciones de alturas se define como cota de origen la altura de rasante oficial de la acera correspondiente al punto medio de una fachada o paramento.

Se define como cota natural a la altura del terreno en su estado original.

Artículo 5.1.19. Plano de referencia

Se define como plano de referencia el que contiene a la línea rasante del vial, a que da frente la parcela, y al punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela. Si la parcela da a dos o más calles se tendrán en cuenta todos los planos de referencia que surjan a raíz de la presente definición.

Artículo 5.1.20. Altura total del edificio

Se entiende por altura total de un edificio a la distancia vertical existente entre el punto más alto de la edificación y la cota de origen. Cuando las ordenanzas de zona lo indiquen, en lugar de la cota de origen se tendrá en cuenta el plano de referencia.

Artículo 5.1.21. Altura de cornisa *

Se entiende por altura de cornisa la distancia existente entre el plano inferior del último forjado del edificio y la cota de origen. Cuando las ordenanzas de zona lo indiquen, en lugar de la cota de origen se tendrá en cuenta el plano de referencia.

* Criterio interpretativo:

La determinación del PLANO DE REFERENCIA, se encuentra regulado en el artículo 5.1.19 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990 (Publicado en el D.O.G.V. el 28 de febrero de 1990. Que establece lo siguiente:

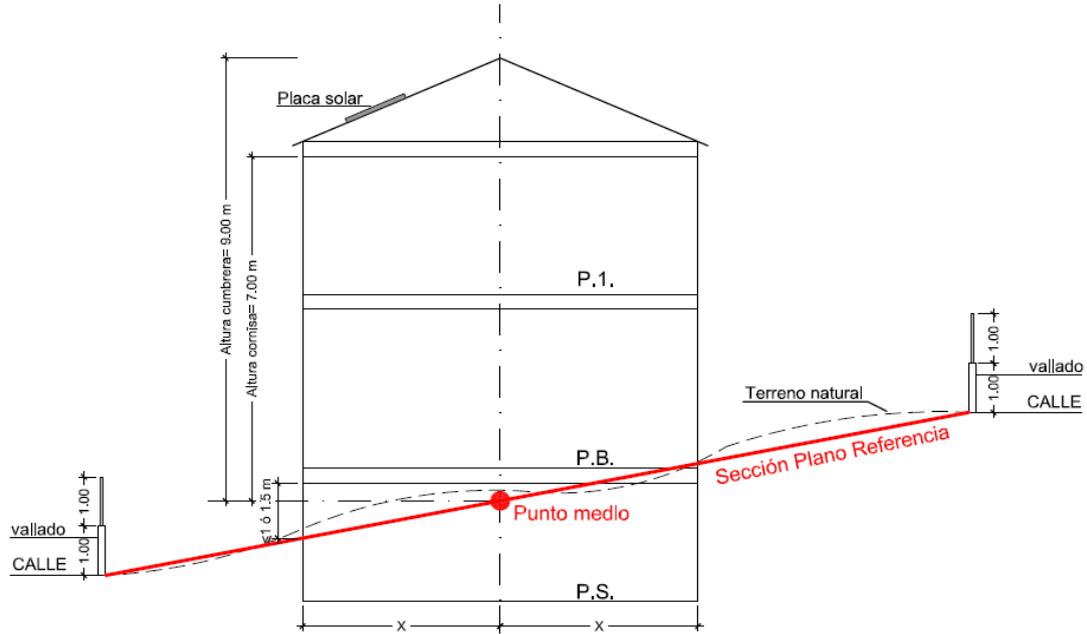
"Artículo 5.1.19.- PLANO DE REFERENCIA.

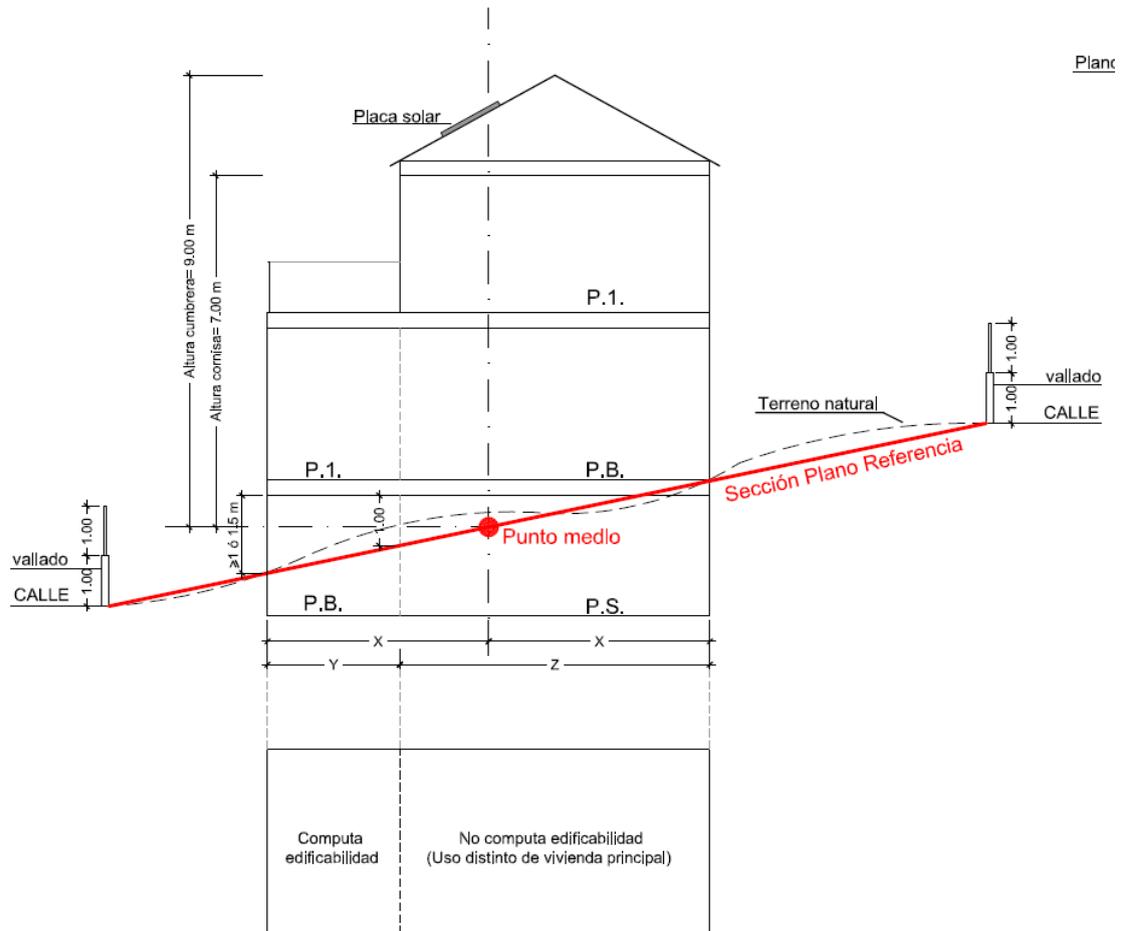
Se define como plano de referencia el que contiene a la línea rasante del vial, a que da frente la parcela, y al punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela. Si la parcela da a dos o más calles se tendrá en cuenta todos los planos de referencia que surjan a raíz de la presente definición".

POR TANTO, sobre los planos de sección deberá comprobarse lo determinado por el artículo descrito anteriormente y sobre dicho plano de referencia y en el punto medio de la edificación se establecerán las alturas de cornisa y cumbreira, que son respectivamente 7 mts y 9 mts.

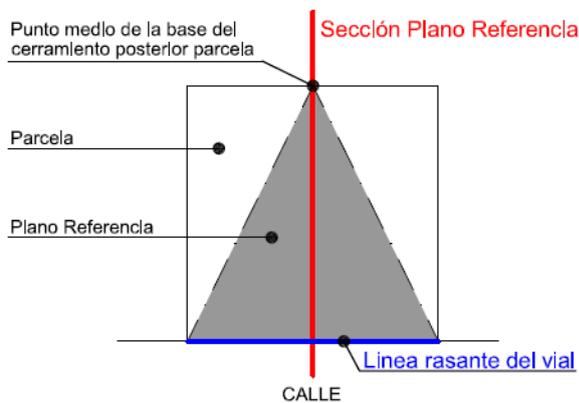
Así mismo la planta semisótano se situará a una altura máxima sobre el plano de referencia de 1 mts o 1,50 mts según zona de ordenanza (cara de forjado inferior) en cualquiera de sus puntos. Así mismo se debe incluir el corte por la rampa de acceso a la planta semisótano destinada a aparcamiento considerando como criterio para viviendas unifamiliar que la pendiente máxima de la misma será del 20%.

DETERMINACIÓN DEL PLANO DE REFERENCIA (para acotar altura de cornisa y altura de cumbrera en zonas de baja densidad)





SECCIÓN



PLANTA

NOTAS: En caso de efectuarse movimientos de tierras, NO se formarán desmontes o terraplenes de altura superior a 1 metro de la cota natural.

Artículo 5.1.22. Altura libre o altura útil

Se entiende por altura libre o altura útil a la distancia vertical desde el solado de una planta hasta la parte inferior del forjado de la siguiente planta.

Artículo 5.1.23. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3m, salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
 - Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa. *
 - Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o miramares cuando lo contemplen las ordenanzas de zona. **
2. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto:
 - Las cajas de escalera, con altura total de 3 m. sobre la altura de cornisa, las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Criterio interpretativo:

* La referencia a otras instalaciones establecidas en el artículo queda referida a instalaciones al servicio de la edificación (antenas, placas fotovoltaicas, que se regulan por ordenanza redactada al efecto) excluyendo elementos como pérgolas, toldos, trasteros.

** El encuentro entre la medianera en terrazas de uso privativo y el antepecho se adecuará constructivamente de tal manera que no se perciba desde la vía pública la testa de dicha medianera.

Artículo 5.1.24. Medianeras o paramentos al descubierto

1. No se concederá licencia en aquellos solares en los que alguno de sus lindes forme con la alineación oficial de fachada un ángulo inferior a 60 grados si la propiedad colindante no está edificada y resulta posible la regularización de medianeras, que será entonces obligatoria.
2. Todo paramento que pueda quedar al descubierto, o visible desde cualquier espacio público, deberá tratarse en condiciones de composición y materiales similares a los de fachada principal, aún cuando se trate de fachadas o paramentos posteriores e interiores.

Artículo 5.1.25. Patios

1. Patio de manzana

Se entiende por patio de manzana el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada. Las dimensiones del patio de manzana son las resultantes de aplicar los fondos edificables permitidos.

La edificación en patio de manzana será posible en aquellos casos autorizados y grafiados expresamente en los Planes de Ordenación, siendo su altura libre la correspondiente a la planta baja por la que se acceda, y nunca mayor de 5 m, salvo que se dispusiera de otra forma en las ordenanzas de zona o subzona.

Aquellos patios de manzana grafiados como áreas de juego o espacios ajardinados libres de uso privado del inmueble, podrán contener cualquier tipo de instalación deportiva o recreativa y las casetas de servicios necesarias, separadas éstas últimas un mínimo de 10 m. de la alineación interior y con una ocupación máxima del 7% de la superficie total, en una sola planta.

2. Patios interiores

Se entiende por patio interior al espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación destinado a obtener iluminación y ventilación.

La distancia entre parámetros enfrentados del patio interior estará condicionada por su altura (H), siendo su superficie, en metros cuadrados, como mínimo igual a $H^2/8$, en el caso de que den dormitorios al mismo, y $H^2/10$, en el caso de que den al mismo cocinas y no dormitorios. Las dimensiones mínimas del diámetro del círculo inscribible en el patio, se ajustarán a lo establecido al efecto por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/1.989 de 12 de junio).

La altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso de la 1ª planta a la que tiene acceso hasta la línea de coronación superior de la fábrica de los parámetros que conforman.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de caja de escalera, ascensor y depósitos de agua.

Se permitirá la mancomunidad de patios interiores siempre y cuando mantengan las alineaciones mínimas establecidas y se aporte documentación registral correspondiente al compromiso de dicha mancomunidad.

3. Patios posteriores

Se define como patio posterior aquel formado en las casas de tipo tradicional y situado en la parte posterior e interior de la parcela.

Sus dimensiones mínimas serán las que correspondan a todo el ancho posterior del solar con una profundidad mínima de 1/5 de la profundidad del mismo, y, en cualquier caso, ésta última mayor o igual a 3 m.

En los solares que formen esquina se deberá disponer dicho patio posterior en el ángulo interior, con unas dimensiones mínimas de 1/5 de cada longitud de fachada, y, en cualquier caso, con una superficie mínima de 3 m. por 3m.

Artículo 5.1.26 Chaflanes

La alineación en chaflán es preceptiva en los casos establecidos en los planos de ordenación, correspondiendo a los servicios técnicos municipales establecer las dimensiones concretas en cada caso.

Artículo 5.1.27. Pasajes

Se entiende por pasaje al espacio público libre situado en los bajos de edificios, y que sirven de comunicación a otros espacios libres.

1. Los pasajes irán siempre situados en planta baja.
2. La altura libre del pasaje será la misma que la altura de la planta baja del edificio colindante más próximo.
3. La anchura mínima será la que figure en el Plano de Ordenación. Si no apareciese señalada, será de 5m.

Artículo 5.1.28. Soportales

Se entiende por soportales al espacio público libre existente en las partes bajas de los edificios, que se caracteriza por ofrecer en uno de sus lados una fachada del edificio, que corresponde a la alineación virtual y en el otro una serie de soportes, que coincide con la alineación exterior. Aquellos edificios que en el Plano de Ordenación correspondiente tuvieran indicados soportales en alguno de sus paramentos, tomarán esta línea como alineación de las plantas superiores, debiendo dejar libre las partes bajas en la zona de soportales. La altura libre de los mismos, en edificios de cuatro plantas o más, será la que corresponda a las dos primeras plantas. En edificios de menos de cuatro plantas dicha altura de soportal será de 4 metros como mínimo. Los edificios afectados por soportales no podrán sacar voladizos a fachada.

Estas condiciones generales solamente podrán verse modificadas por Convenios Urbanísticos cuyas determinaciones quedan incluidas en el presente Plan.

Artículo 5.1.29. Profundidad edificable

La profundidad edificable viene definida a través de los planos de ordenación y de las ordenanzas de zona. Sin embargo, y como excepción, en aquellos casos singulares en los que la profundidad permitida, junto con la configuración del solar, dé origen a una vivienda de menos de 90 m² útiles, se permitirá mayor profundidad hasta que se pueda llegar a los 90 m² de vivienda, y siempre que para ello no se rebasen los 20 m de profundidad. Esta excepción sólo operará en caso de que no sea posible la normalización de fincas y en parcelas no segregadas después de la fecha de aprobación inicial del presente Plan.

Artículo 5.1.30. Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones exigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación. En consecuencia, les será de aplicación el régimen jurídico establecido en el Art. 60 de la Ley del Suelo.

2. No obstante lo anterior, cuando la discrepancia entre un edificio o instalación y este Plan se debiera únicamente al número de alturas, la profundidad edificable o la situación de la edificación en el interior de la parcela (en caso de viviendas unifamiliares), no será de aplicación inmediata el régimen de fuera de ordenación, a estos efectos, hasta que se produzca la sustitución de los mismos, estableciéndose por tanto respecto de ellos un régimen transitorio. En estos casos se permitirán las obras de reparación y consolidación que no supongan un incremento del volumen edificable.

Criterio interpretativo: Será de aplicación la normativa urbanística autonómica de aplicación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.2.1. Tipologías de la edificación

Los tipos edificatorios que se prevén para las distintas áreas de ordenanzas son los que se describen en los artículos siguientes, cuya expresión gráfica se acompaña en anexo a este Título V.

Artículo 5.2.2. Tipos de edificación residencial.

- Casa tradicional
Es la situada en las zonas de centro histórico y en solares provenientes de una parcelación antigua, en manzana compacta, con sus lindes entre medianeras, y que se caracteriza por mantener un cuerpo edificado a partir de la fachada y una zona interior libre de construcción destinada a patio.
Dicho patio ocupará todo el ancho posterior del solar en las condiciones que se indican en el artículo 5.1.25, apartado 3, de las presentes Normas.
- Vivienda unifamiliar aislada:
Es la situada en parcela exclusiva para ella, cuya característica fundamental es la de servir de residencia para una sola familia, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior o calle.
Presentará un mínimo de cuatro fachadas exteriores y su acceso será independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior.
- Vivienda unifamiliar pareada:
Es aquella que presenta las mismas características anteriores con la particularidad de estar agrupada con otra vivienda de las mismas características, teniendo una divisoria y siendo su realización conjunta.
La parcela de ubicación será única, aunque podrá dividirse con cerramientos ligeros. El conjunto de ambas viviendas mantendrá los caracteres generales del tipo anterior.

* Criterio interpretativo: Las viviendas pareadas presentaran igual volumen y composición arquitectónica.

- Vivienda unifamiliar en hilera:
Son edificaciones de vivienda unifamiliar, sucesivas, generalmente entre medianeras que forman un conjunto continuo y configurado unitariamente.
La parcela de ubicación será única y podrá segregarse en tantas partes como unidades edificadas, pero con cerramientos ligeros.
- Viviendas unifamiliares agrupadas:
Son varias viviendas unifamiliares que forman conjuntos volumétricos concentrados. Su ordenación se realiza de forma puntual y no según ejes lineales.
La parcela de ubicación es conjunta y compartida por sus ocupantes o bien puede ser objeto de individualización por los mismos.
- Edificio tipo ensanche:
Es la edificación que ocupa todo el frente de fachada a calle conformando manzanas compactas, admitiendo las siguientes variantes:
 1. Ensanche cerrado denso en el que la edificación ocupa toda la parcela disponiendo únicamente de patios interiores.
 2. Ensanche con patio de manzana en el que la edificación ocupa todo el frente de fachada a calle, definiéndose una alineación de fachada posterior con una profundidad tipo de 16 m o la señalada en planos de ordenación. La continuidad de esta profundidad forma un patio mancomunado interior con funciones higiénicas y/o de esparcimiento.
- Bloque abierto:
Es la edificación colectiva, alineada con la vía pública que se caracteriza por presentar una profundidad tal, que admite como máximo la disposición de dos viviendas con orientaciones opuestas y que presenta cuatro fachadas exentas.
Sus dimensiones se determinan y configuran en los planos de ordenación siendo vinculantes para el aprovechamiento bajo la rasante.
En los casos de edificación parcial de estas unidades tipológicas, el Ayuntamiento fijará las condiciones estéticas que han de cumplir las medianeras en tanto no se lleven a cabo las obras de edificación de los edificios colindantes.
- Bloque lineal:
Se define como tal, la edificación alineada o no con la vía pública, cuyas fachadas están retranqueadas respecto a los linderos interiores de la parcela, presentando una profundidad edificable suficiente para acoger una cédula de vivienda.
Sus alineaciones son las grafiadas en los planos de ordenación, no siendo obligatoriamente vinculantes para el aprovechamiento bajo rasante que dependerá de las ordenanzas correspondientes a la zona de emplazamiento.
En los supuestos de edificación parcial o individualizada, se fija como obligatorio el tratamiento de medianeras con iguales características de materiales y acabado que en las fachadas.

Artículo 5.2.3. Tipos de edificación industrial

Se caracteriza por ser de altura baja y limitada, tener carácter repetitivo y presentar luces importantes entre apoyos, así como cubiertas inclinadas y ligeras.

Se presenta bajo dos formas distintas.

1. Aislada
Es la edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior o calle, presentando cuatro fachadas vistas y tratamiento adecuado para el espacio libre de parcela.
2. Entremedianeras:
Son edificaciones que ocupan todo el frente de parcela entre las propiedades colindantes presentando fachada única y estando generalmente retranqueadas de la alineación exterior o calle. En estos casos, el espacio delantero que se libera, recibirá un tratamiento acorde para la zona de ubicación.

Artículo 5.2.4. Tipos no previstos

Aquellos otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos.

Podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previo informe favorable y razonado de los técnicos municipales, fundamentado en causas objetivas; debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona correspondiente.

Artículo 5.2.5. Modificación de los tipos edificatorios

Cualquier propuesta de modificación en los tipos de edificación definidos en este Plan General, tales como retranqueos o transformaciones de volúmenes, podrá autorizarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle que deberá cumplir lo especificado en el artículo 3.2.3 y las siguientes exigencias:

1. No producir daños a terceros.
2. No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.
3. Respetar las condiciones de los tipos de edificación que se prevean.
4. No dejar visibles medianeras o patios interiores propiedad de ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, en todos los paramentos vistos, desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachadas, tanto en lo relativo al criterio de composición, como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

5. Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas o cualquier otro uso similar que no implique edificación.
6. Estudio justificativo de las tipologías resultantes y su influencia en la morfología urbana, consecuencia de la modificación propuesta.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Artículo 5.3.1. Edificaciones secundarias e instalaciones

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, paellers, vestuarios, depuradoras, y otros usos similares, sin que puedan habilitarse en ningún caso para viviendas. Estas construcciones podrán adosarse a lindes medianeros previo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, que deberá constar en Escritura Pública o mediante comparecencia ante el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue, pero mantendrán siempre el retiro establecido a vial.
2. Podrán construirse instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, observando los debidos retranqueos a lindes, salvo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, en Escritura Pública.
Para el caso de frontones deberán separarse de lindes una distancia igual a la altura del muro del frontón en lo que sobrepase la cota del terreno vecino, si este fuera más alto.
3. Podrán construirse piscinas particulares o comunitarias con instalación del correspondiente sistema de depuración. Su colocación será empotrada en el terreno, no pudiendo sobresalir más de un metro en el punto más desfavorable del plano de referencia. *
Podrán ubicarse en cualquier punto perimetral de la parcela. No precisan consentimiento del predio lateral para adosarse al mismo, pero es condición indispensable disponer de acera o playa intermedia de 1,00 metro de ancho mínimo y no ocasionar molestias a terceros. **

* Criterio interpretativo: En el punto más desfavorable sobre el terreno natural.

** Criterio interpretativo: En el caso en el que la piscina quede integrada constructivamente en el conjunto de la vivienda como extensión de la misma y parte de esta pudiera superar el metro sobre la cota natural del terreno en el punto más desfavorable, dicha superficie computará como % de ocupación de parcela, cumpliendo, en todo caso, los retiros a lindes y a vial establecidos en la subzona de ordenanzas correspondientes.
4. Las edificaciones secundarias a las que se refiere el apartado 1º no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros sobre el plano de referencia.

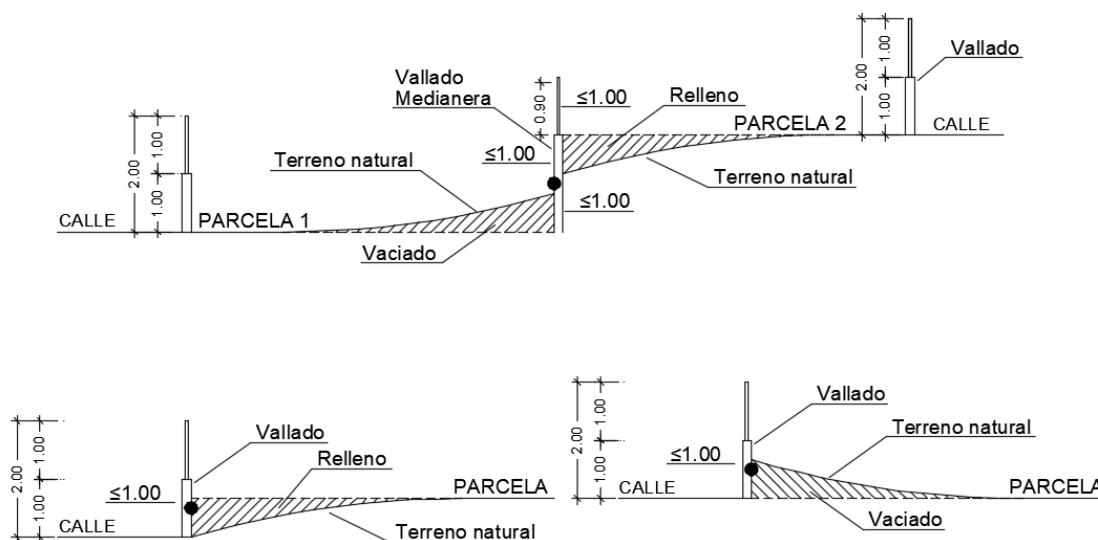
Artículo 5.3.2. Cerramientos y vallados

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Si se trata de zonas de baja densidad se estará a lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. En zonas de baja densidad, con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior los cerramientos de parcela con frente a vial o zona verde, deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,50 metros y 1 m., y calados hasta la altura, de 2 m., pudiendo utilizarse seto vivo y quedando prohibido el alambre de espino. En caso de edificaciones pareadas o agrupadas se vallará el conjunto de éstas. En los casos de desnivel superior a 1 m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. *

Se autorizan portadas arquitectónicas en las fachadas hasta una altura máxima de tres metros, en los lugares de acceso a las parcelas, que no podrán volar más de 0,50 m. sobre la acera, y sin sobrepasar dos tercios de la anchura de la misma.

3. En zonas de suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa particular para estas zonas.

* Criterio interpretativo: Dado que no está definido la tipología de cerramiento para el resto de lindes de parcela, en dichos lindes se aplicará lo dispuesto para el frente de vial o zona verde, por criterios de uniformidad compositiva. En caso de producirse rellenos de parcela que no deberá superar el metro de altura el cómputo de la altura del vallado no se producirá sobre la rasante resultante del relleno realizado.



TITULO SEXTO**NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD**

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo 6.1.1. Fundamento

Las Normas de Calidad en el Diseño pretenden intervenir en la producción del entorno edificado o natural para garantizar el cumplimiento de unas satisfactorias condiciones funcionales, visuales y medio-ambientales. En éste sentido deberán cumplirse los niveles de diseño y calidad exigibles en la legislación vigente como marco genérico.

Artículo 6.1 .2. Ámbito

La aplicación de las Normas de Calidad en el Diseño se extenderá a las materias relacionadas en el presente título de las Normas y se aplicará en todos los instrumentos de planeamiento que desarrollen el P.G.O.U, a los Proyectos de Urbanización a los de Edificación, y a cualquier otra actuación que, siéndole exigible proyecto o no, suponga una presencia sensible en el entorno edificado o natural.

Artículo 6.1.3. Excepciones

Las condiciones exigibles en las presentes Normas surgen de conceptos arraigados en la práctica profesional, normativas sectoriales e investigaciones específicas. No obstante la exigencia de su aplicación podrá excepcionarse en alguna de sus determinaciones, mediante la presentación de una Memoria Justificativa de las razones de todo tipo que llevaran a su exclusión. La solicitud de excepción deberá ser informada favorablemente por el Órgano Municipal competente para otorgar la correspondiente aprobación.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES ESPECÍFICAS

Sección 1. Viario

La red viaria está constituida por los trazados y características generales que se detallan en los planos de ordenación. Su función es la de permitir y propiciar el tránsito y el acceso de vehículos, mercancías y peatones a las distintas zonas que sirven.

Las superficies de suelo urbano ocupadas por la misma son de cesión obligatoria según los sistemas de actuación previstos o serán obtenidas por adquisición y expropiación según los diferentes casos.

Se establecen los siguientes grados jerárquicos:

Artículo 6.2.1.1. Autovías

Son elementos destinados a servir altos volúmenes de tránsito, fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.

Se diseñarán con arreglo a lo que disponga su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado.

Artículo 6.2.1.2. Carreteras

Sirven para desplazamientos de alto recorrido, fundamentalmente interurbanos sin disponer división intermedia obligatoria. Se proyectan con las características y dimensiones derivadas de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesan.

Cuando discurren por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo dispuesto en las Normas e Instrucciones que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma. Cuando su trazado afecte a suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidas a las condiciones que el Plan establece. (Fig. 1)

Artículo 6.2.1.3. Caminos

Facilitan los desplazamientos locales o través de todo el término municipal. Se proyectarán con las características y dimensiones derivadas del grado de utilización previsto.

En las zonas de suelo no urbanizable, se establece como línea de vallado, aquella equidistante a su eje con una separación de 6 m., y como línea de edificación aquella que dista de dicho eje 9 m. Los trazados de suelo urbano y urbanizable se someterán a las condiciones establecidas en el Plan.

Artículo 6.2.1.4. Calles

Su función principal es comunicar las distintas áreas del municipio, conectar entre sí vías más importantes y dar acceso al sistema de menor rango. Se distinguen dos tipos de espacios:

- a) Peatonales: destinados fundamentalmente al uso de personas. Su ancho mínimo será de 1,50 m. En calles que sean previsibles concentraciones por su carácter comercial o por cualquier otra causa, la anchura mínima será de 4,50 m.
- b) De circulación: cuyo uso principal es de vehículos. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. Estos límites podrán sobrepasarse siempre que se justifiquen debidamente. Las dimensiones generales serán las indicadas en los esquemas gráficos. Se distinguen según su destino los siguientes tipos:
 - Avenidas
 - Calles
 - Calles peatonales.

CALLES PEATONALES: Son aquellas destinadas exclusivamente al uso de personas, siendo su urbanización acorde con este uso. En las mismas se dispondrá arbolado, jardinería y mobiliario urbano adecuado a su importancia y funcionalidad.

CALLES PARTICULARES: Son las que figuran con éste carácter en los Planes y Estudios de Detalle, ejerciendo el Ayuntamiento la oportuna inspección y vigilancia. Su urbanización se ejecutará por los particulares ó entidades promotoras y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer los servicios que señala la LS. además de los de jardinería y riego.

El Ayuntamiento podrá exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad. Los propietarios podrán proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita este, libre de cargas y gravámenes, siempre que estén dotadas de la totalidad de servicios señalados y en perfectas condiciones de urbanización.

En el diseño de elementos de retorno en los fondos de saco pertenecientes al sistema de vías de acceso se tendrán en cuenta los estándares mínimos de maniobra para los distintos tipos de vehículos que por las mismas han de circular según sea la distinta calificación urbanística y los usos contemplados (Fig.2).

Independientemente de la forma concreta que se adopte (Rotonda, Cuadrada, Poligonal, en T, con posición centrada o excéntrica); para facilitar la limpieza mecánica, se redondearán los bordillos con un radio de giro mínimo de 3 metros, adoptándose también este valor en el encuentro de los fondos de saco con las vías de acceso.

Se colocará un punto de retorno por lo menos cada 180 metros de recorrido. Para fondos de saco de más de 100 metros de longitud, el retorno final deberá proyectarse con un círculo completo. Para vehículos grandes de maniobra lenta. se tendrán en cuenta las características geométricas que los mismos requieren para su maniobrabilidad, justificándose adecuadamente en cada caso concreto.

Artículo 6.2.1.5. Plazas

Son espacios públicos significativos en los que se potencia la relación y esparcimiento de las personas.

Generalmente compatibilizarán el uso peatonal y rodado disponiendo elementos característicos y singulares que les doten de identidad propia. En las mismas se implantarán los edificios públicos proyectándose preferentemente frente a sus vías principales de acceso. Adoptarán formas regulares geométricas, lo más puras posibles.

Se entiende como espacio primario el destinado a los usos prioritarios de relación social y esparcimiento, debiendo adoptar siempre valores superiores al 60% del total de la superficie. El mismo podrá estar elevado o enterrado 1 metro como máximo sobre el nivel de los recorridos peatonales circundantes.

Será característica peculiar de este espacio, la facilidad de acceso para el público usuario. Se considera como espacio secundario o residual, el restante, destinado generalmente a circulación peatonal y rodada.

Con el fin de proporcionarles significación y carácter propio en las plazas se ubicarán elementos singulares liberando los espacios del tráfico y tránsito, así como las vistas hacia los edificios principales que las conforman.

En el diseño de plazas se cuidará la articulación arquitectónica de sus edificios, así como la correspondiente a los edificios de las esquinas que presentarán la adecuada continuidad. Se estudiarán especialmente las vistas en perspectiva desde los distintos emplazamientos, cuyos frentes de edificación responderán a la arquitectura del conjunto creado, siendo acorde en composición y estilo, de forma que se origine una perfecta conjunción.

La proporción de las plazas estará en función directa con la altura de los edificios que en las mismas hayan de erigirse; teniendo en cuenta que una plaza demasiado pequeña no permite que los edificios monumentales o principales logren todo su efecto, y por el contrario si es demasiado extensa, los más grandes edificios quedan empujados.

Se procurará que la reciprocidad entre plazas y edificios guarde una relación variable de 1:1 a 1:2. es decir la mayor altura de los edificios más representativos será igual a la menor dimensión en planta de la plaza, sin sobrepasar en ningún caso el doble de este valor; con el fin de permitir un grado de soleamiento adecuado y armonizar la representatividad de sus edificaciones.

El dimensionado en planta de las plazas será resultado del estudio perspectivo de la realidad proyectada en base a sus vistas principales. Las plazas en que predomine su longitud, ésta no superará tres veces su anchura cuidándose especialmente no dar origen a sensaciones de agorafobia.

Serán elementos a expresarse en el diseño las relaciones armónicas de tamaños y proporciones, según los límites considerados anteriormente; del mismo modo se cuidará la orientación adecuada que permita el soleamiento y favorezca la ubicación y crecimiento natural del arbolado, quedando convenientemente protegida de los vientos dominantes y la facilidad de acceso mediante la conveniente concordancia de recorridos con la trama general peatonal, articulados con las circulaciones rodadas si fueran necesarias.

Como elementos optativos o secundarios, se utilizarán todos aquellos que ayuden a singularizar e identificar la plaza por sí misma según su concepción compositiva, respondiendo eficientemente a los requerimientos funcionales necesarios, así como a los conceptuales de su génesis (bancos, arbolado, césped, jardinería, fuentes, estanques, aparcamiento de bicicletas, tablas de juego etc.).

Los elementos puramente ornamentales se dispondrán en la dirección que se produzcan las vistas principales de la plaza, para conseguir el máximo efecto.

PLAZAS PEATONALES. —Son las destinadas únicamente al uso de personas y su diseño será acorde con esta circunstancia, potenciándose la distribución adecuada de arbolado, jardinería y mobiliario urbano en relación con su importancia.

Artículo 6.2.1.6. Itinerarios peatonales

Son los espacios destinados al paso y desplazamiento de personas, potenciando su existencia por considerar que el movimiento a pie debe convertirse en el principal medio de comunicación para la pequeña y media distancia.

Las redes peatonales ofrecerán dos cualidades fundamentales: seguridad y comodidad.

En su diseño se dimensionará adecuadamente su capacidad en función con el volumen de personas usuarias, teniendo en cuenta que estas dependen del número de personas que ocupan los edificios anejos a la red peatonal, de aquellas personas que se dirigen a sus ocupaciones profesionales combinando el sistema peatonal con el transporte de larga y media distancia y de las personas que ocupan la red de peatones como lugar de expansión por su directa relación con los sistemas de espacios libres.

Cuando sea posible, se propondrá la separación de la red peatonal y la red de circulación rodada, como solución de mayor seguridad. Los cruces se realizarán con pasos a distinto nivel en los casos que sean factibles. Cuando no puedan producirse así, se realizarán mediante semáforos o mediante pasos señalizados sobre el pavimento con pintura reflectante amarilla y con las disposiciones y dimensiones mínimas indicadas en el gráfico adjunto.

La composición de caminos de peatones, se realizará de forma tal que resulten agradables, variados y pintorescos, lo que puede conseguirse acompañando y atravesando zonas verdes, centros cívico-comerciales, áreas de descanso, arcadas, pasajes cubiertos, así como recorriendo puntos de vista de monumentos interesantes o perspectivas adecuadas, etc.

La red peatonal constituirá uno de los canales básicos de comunicación entre las áreas objeto de proyecto, realizándose su planteamiento en función de la relación que debe manifestarse entre las distintas áreas urbanas.

Se potenciará su existencia en las renovaciones urbanas correspondientes a sectores de tejido urbano deteriorado, así como en las áreas tradicionales.

Los sistemas peatonales presentarán funciones propias de los espacios en que se desarrollan, separándose las circulaciones viarias y articulándose interdependientemente con los tramos verdes.

Artículo 6.2.1.7. Estacionamientos

En las vías públicas se dispondrán espacios para el estacionamiento de vehículos privados en los lugares que al efecto se determinen. Quedarán señalizados visualmente por pintura blanca reflectante con las dimensiones señaladas en los correspondientes gráficos.

Se adoptan tres tipos distintos:

1. Estacionamiento en línea.
2. Estacionamiento en batería.
3. Estacionamiento oblicuo.

Artículo 6.2.1.8. Transporte público

En las calzadas de las vías públicas, se reservarán espacios destinados para el estacionamiento secuencial de los autobuses de transporte público en los lugares que se determinen. Se incorporarán dentro de los espacios longitudinales para el estacionamiento y quedarán señalizados visualmente con pintura amarilla reflectante con las dimensiones indicadas en los gráficos correspondientes.

Artículo 6.2.1.9. Aparcamientos públicos

Son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos. Podrán desarrollarse en edificios exclusivos, en superficies exteriores o abiertas y bajo espacios de uso público o zonas verdes.

Se dispondrán por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento en los lugares previstos para los mismos, estando condicionados a previo estudio de las características ambientales y circulatorias, así como a la existencia real del déficit a paliar y por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, en los casos de jardines o áreas libres.

Artículo 6.2.1.10. Tipos y disposiciones

Para aparcamiento situado en calles se establecen tres tipos esenciales:

- Aparcamiento en línea.
- Aparcamiento en batería.
- Aparcamiento oblicuo.

La disposición y dimensiones mínimas serán las indicadas en los gráficos correspondientes. Se admitirán todas aquellas, distintas a las previstas, siempre que se justifique suficientemente su funcionalidad.

Artículo 6.2.1.11. Plazas y edificios de aparcamiento

Las determinaciones concretas para este uso se ajustarán a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes, en el Código Técnico de la Edificación, y legislación aplicable.

Respecto los accesos a este tipo de edificaciones se estará a lo dispuesto en el punto 8 "Accesos" del artículo 7.4.4. del PGOU de Torrent.

Sección 2. Parques y jardines

Artículo 6.2.2.1 Generalidades

Los parques y jardines serán terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de juegos infantiles y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Las zonas verdes destinadas a este uso, se entienden como ESPACIO LIBRE de uso público y multifuncional especialmente concebido para permitir una serie de actividades positivas consiguiendo paralelamente una mayor calidad del entorno construido.

Potenciarán la satisfacción de necesidades de descanso y variedad, caracterizándose por un aspecto necesariamente lúdico en el que sea posible el desarrollo de actividades espontáneas a nivel cotidiano cuya diversidad implicará mayor utilización y atracción al usuario, buscando la acumulación de actividades dentro de un marco vegetal.

Se constituirán como elementos de utilización activa, constante, espontánea y variada. En los mismos se desarrollarán actividades culturales, deportivas, escolares o simplemente espontáneas. Constituirán el lugar público por excelencia donde la fiesta urbana coexiste con la presencia de la naturaleza, convirtiéndose en cada momento y para cada usuario en el espacio ideal para cada actividad deseada.

Estas zonas estarán sujetas a usos posibles y cambiantes y permitirán satisfacer unas necesidades casi siempre complejas. Su localización determinará su contenido, pudiendo en ciertos casos, estar prefijado con antelación. El equipamiento de estos espacios será un factor clave para definir el alcance, objetivos y posterior utilización de los mismos.

Se consideran los siguientes tipos:

- Parque forestal (PFR)
- Parque lineal (PLI)
- Parque urbano (PUR)
- Parque deportivo (EDP)
- Jardín de barrio (PJB)
- Área ajardinada (PPA)
- Jardín vecinal (PJV)

Artículo 6.2.2.2. Parque forestal (P.F.R)

Con esta designación se determinan espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población. Su utilización será con fines recreativos de carácter campestre.

En ellos sólo se podrán construir edificios vinculados con el recreo antes citado, o para acoger actividades de investigación e instrucción a la población sobre las características propias del parque. También podrán autorizarse concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población. Su emplazamiento respetará las masas forestales existentes en todos los casos y su implantación no atentará contra sus valores característicos intrínsecos. No podrán ocuparse superficies edilicias en proporción superior al 5 por ciento.

Las zonas destinadas a este uso se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamentalmente forestal que sean más adecuadas al entorno natural.

Artículo 6.2.2.3. Parque lineal (P.L.I)

Estos espacios se compondrán de las preexistencias naturales mediante agregación de zonas arboladas y ajardinadas; admitiendo actividades destinadas al ocio, al recreo o a la cultura.

En los mismos es obligatorio el mantenimiento de la vegetación autóctona, así como aquella destinada a la consolidación de márgenes y taludes.

Estos parques son especialmente apropiados para actividades en las que el movimiento es el factor fundamental, tanto de carácter lúdico como deportivo. En todos los casos, los espacios arbolados y ajardinados superarán en superficie el 80 por ciento.

Artículo 6.2.2.4. Parque urbano (P.U.R)

Son dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Constituyen el elemento más relevante de la trama verde básica de la ciudad, desempeñando la función de esqueleto de la misma. Serán elementos aglutinantes de las distintas áreas que sobre él se han de asentar; con independencia de este papel, las funciones de pasear y descansar, específicas de los ratos de ocio, tienen su marco apropiado de desarrollo en el parque urbano; siendo esta ambivalencia la que lo configura como pieza fundamental en el esparcimiento de la población.

Adquieren singular importancia las áreas de juego en las que deben tener cabida personas de todas las edades aglutinando diversas actividades. Según su tamaño constarán de los siguientes elementos básicos:

1. Parques de superficie menor de 5 hectáreas:
 - Juegos infantiles
 - Juegos preadolescentes
 - Canales y fuentes ornamentales
 - Arbolado preferente en hilera.
2. Parques de superficie superior a 5 hectáreas:
 - Juegos infantiles
 - Juegos preadolescentes

- Juegos libres
- Arcas de deporte no reglado
- Presencia de agua en proporción no menor al 5 por mil.

Dentro de los terrenos de aventuras es muy conveniente la existencia de algún tipo de edificio donde se pueda jugar los días de clima adverso. Este edificio se convertirá en la propia casa de los niños. Presentará un diseño sencillo, rústicamente decorado, en el que incluirán los elementos esenciales, debiendo constar de aseos infantiles, almacén de materiales de juego, así como alguna dependencia al servicio del personal de control.

Se aislarán estos recintos de las miradas y curiosidades públicas, mediante cerramientos apropiados, ya que los niños necesitan preservarse de las intromisiones del mundo de los adultos y disponer de un ambiente de intimidad, ofreciendo protección y funcionando como barrera indispensable para el establecimiento de horarios y control de su utilización.

Dentro de las áreas de juegos infantiles, se dispondrán lugares destinados a representaciones teatrales, que constituyen una de las formas de juego más comunes entre los niños, estando provistas de disfraces muy sencillos y de fácil alcance. El escenario podrá ser simplemente un portal, una terraza o una ligera elevación del suelo, siendo preceptivo que exista algún sistema rudimentario de telón.

Entre los elementos concretos que pueden componer los parques urbanos, se indican los siguientes:

- Campo de fútbol de dimensiones reducidas	1.000 m ²
- Pradera para juegos libres	3.000 m ²
- Gran plaza, lugar central de reunión	1.000 m ²
- Terreno de aventuras	1.800 m ²
- Lámina de agua	250 m ²
- Área de arena	250 m ²
- Área para trepar y saltos	150 m ²
- Jardín de juegos infantiles con lámina de agua, pileta de arena y bancos	400 m ²
- Área de juegos equipados con columpios toboganes y balancines	250 m ²
- Recintos para juegos tranquilos	200 m ²
- Recintos para juegos de grupos	200 m ²
- Área sobre terreno natural para jardinería y floricultura	350 m ²
- Local para juegos a cubierto con aseos, despacho y almacén	250 m ²

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización fomentándose el aspecto original prioritariamente. El total de edificación podrá disponerse para usos de ocio y cultura, no superará el 5 por ciento de su superficie y no rebasará la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Artículo 6.2.2.5. Parque deportivo (E.D.P)

Estarán formados por áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre. Entre las actividades básicas preferentes, destacan el fútbol y tenis, estimándose la posibilidad de completarlos en las unidades mínimas con pistas polideportivas de uso múltiple. En su ejecución material se utilizarán los procedimientos técnicos de mayor actualidad que frente a un mayor costo de instalación, disminuyen considerablemente los costos de mantenimiento.

Los parques deportivos podrán presentar una situación aneja con áreas de juego debiendo en este caso, integrarse perfectamente, buscando una relación directa entre el edificio destinado a "juegos en el interior" y las instalaciones auxiliares del parque deportivo.

Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre, admitiéndose edificación cerrada con un máximo del 5 por ciento del total de la superficie. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas representarán como mínimo el 20 por ciento del total de la superficie y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

Según las diferentes combinaciones de sus elementos constituyentes, se indican los siguientes tipos:

Tipo A:

- Dos pistas de tenis de 20 x 40 m.
 - Una pista polideportiva.
 - Instalaciones auxiliares.
- Superficie mínima 3.300 m²

Tipo B:

- Fútbol elemental de 45 x90 m.
 - Una pista de tenis de 20 x 40 m.
 - Instalaciones auxiliares
- Superficie mínima 5.700 m²

Tipo C:

- Fútbol elemental de 45 x 90 m.
 - Dos pistas de tenis de 20 ~c 40 m.
 - Una pista polideportiva.
 - Instalaciones auxiliares.
- Superficie mínima 8.000 m²

En los parques deportivos, deberán tener cabida todo tipo de deportes, así como sus correspondientes competiciones.

Artículo 6.2.2.6. Jardín de barrio (P.J.B)

Bajo este nombre se agrupan los espacios ajardinados y urbanizados que se destinan, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Dispondrán indicativamente, de los siguientes elementos:

1. Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
2. Juegos de preadolescentes: constituidos con mobiliario y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
3. Juegos libres.
4. Arcas de plantación y ajardinamiento.
5. Islas de estancia = acondicionadas para el reposo y recreo pasivo.
6. Zonas de Defensa ambiental

No se admitirá en los mismos, la disposición de espacios para deporte, ni siquiera no reglado. En los jardines de barrio, el espacio verde es algo realmente artificial creado y mantenido con el objetivo evidente de conseguir un efecto ornamental. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Propiciarán al usuario la más amplia variedad de actividades de modo que se consiga una utilización intensa del espacio.

Su tamaño oscilará entre las 5 y las 10 hectáreas con un radio de influencia de 500 metros aproximadamente.

Artículo 6.2.2.7. Área ajardinada (P.P.A)

Son aquellas áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario. Se diseñarán teniendo en cuenta la función que deben cumplir, considerando que adquieren progresivamente importancia, atrayendo a masas de población que desarrollan actividades al aire libre y sus fines oscilan desde los simplemente culturales hasta los de mera distracción.

Constituirán focos de atracción dentro de la trama verde básica por su proximidad al usuario y en las mismas se eliminará al máximo la existencia de edificaciones. Se dedicarán preferentemente a los niños para que en ellas desarrollen con libertad sus juegos. Será característica la existencia de arena, espacio libre y suelo natural con mecanismos para el juego, así como zonas importantes plantadas con flora y jardinería.

Sus dimensiones serán generalmente reducidas y se concebirán como lugares de estancia, de encuentro y de relación. Constituyen una pausa, un lugar de descanso o charla que puede llegar a convertirse en foco permanente de atracción e interés. El usuario será prioritariamente, el residente en las áreas colindantes.

Artículo 6.2.2.8. Jardín vecinal

Son espacios verdes de uso inmediato. Constituyen escalones intermedios entre la vivienda y la ciudad, entre la zona individual y la colectiva o pública. Estos valiosos espacios de transición entre la vivienda y el resto de la ciudad ofrecen excelentes condiciones para el juego infantil, la estancia, la relación vecinal, la mejora de las condiciones microclimáticas del entorno de las propias viviendas, y además un adecuado marco para el desarrollo de gran parte de la vida cotidiana.

La modalidad de zonas deportivas incluidas como equipamiento comunitario en las unidades de viviendas se considera como fundamental e imprescindible; ya que la proximidad de la vivienda facilita de forma notable el aumento de la actividad deportiva, además proporciona a la población los beneficios correspondientes, a su práctica. Estas instalaciones deportivas de carácter secundario y sencillo permiten practicar por jóvenes y adultos a lo sumo dos ó tres deportes, precisamente aquellos que en cada lugar tienen más tradición o presentan mayor demanda. En todo caso, serán de utilización pública con las naturales restricciones para el buen mantenimiento de las instalaciones.

Como caso particular de los jardines vecinales, el Plan potencia la existencia, salvaguarda y reconversión de los PATIOS DE MANZANA, formados por el espacio colectivo que queda al construir perimetralmente sobre una manzana, proponiendo la transformación del bloque cerrado con un patio en un bloque cerrado con un jardín comunal. En estos jardines existirá acceso desde las viviendas que los rodean, constituyen unos oasis y unos lugares de recreo para niños, ancianos y adultos fuera de su jornada laboral.

Presentan facilidad de identificación entre el usuario y el espacio, y con sus claros límites dan sensación de protección y de seguridad. Su proximidad al residente de la propia manzana facilita la utilización del espacio colectivo por los usuarios. El tamaño mínimo funcional se fija en 500 metros cuadrados. Se tratarán como espacios libres multifuncionales cuyo resultado es muy superior al de la calle, el espacio a utilizar es mayor y por tanto, más adecuado para una utilización libre y variada.

Estos espacios libres, deberán ejecutarse y gestionarse mediante actuaciones unitarias con ámbito mínimo de una manzana completa. No obstante, se admitirán actuaciones aisladas, siempre y cuando en su solicitud acompañe:

- 1 Los estudios urbanísticos anteriores definitivamente aprobados.
- 2 Proyecto básico de las obras de urbanización completas, referido a la ordenación total del espacio libre.
- 3 Aceptación expresa mediante compromiso notarial de las obras a que se refiere el punto anterior, suscrito por todos los propietarios afectados.
- 4 Proyecto de ejecución de las obras de urbanización interiores, referidas a la actuación pretendida; demostrativo de que las mismas son posibles sin interferir posteriormente en el resto de actuaciones parciales que complementen el total desarrollo del Patio de Manzana.

En los casos de urbanización y acondicionamiento de espacios interiores existentes, se promoverá la participación del usuario en la decisión de su organización y equipamiento con el fin de conseguir una identificación con la solución adoptada.

Artículo 6.2.2.9. Normas de planeamiento

Los fines y objetivos se fijarán teniendo en cuenta la problemática general de la actuación a desarrollar. Como primer paso se determinará el inventario exhaustivo de los espacios existentes susceptibles por sus características y localización de ser incluidos en el futuro sistema de espacios libres. Se realizará un análisis y ponderación del potencial que como zonas libres pueden ofrecer

determinadas áreas por la mejora del microclima urbano, como soporte de actividades de encuentro, de ocio, de entretenimiento, de contacto con la naturaleza, de conexión y circulación peatonal, etc. A continuación, se establecerán los estándares más apropiados que se pretenden conseguir.

En todos los casos, se procederá analizando los siguientes factores:

1. CONTENIDO

Las condicionantes iniciales que deberán ser analizados son los siguientes:

- 1.1. Ámbito de planeamiento que se desarrolle
 - Alcance
 - Conexiones
 - Medios disponibles
- 1.2. Tamaño y escala de la actuación
 - Jerarquía de espacios libres
 - Adecuación de estándares específicos
- 1.3. Singularidad de la actuación
 - Elementos singulares naturales
 - Áreas naturales próximas o incluidas
 - Equipamientos alternativos
 - Especialización.
- 1.4. Factores socio-económicos
 - Población por edades y localización
 - Nivel de motorización
 - Estructura socio-laboral
- 1.5. Factores climáticos
 - Temperaturas y soleamiento
 - Precipitaciones
 - Alteraciones por contaminación
- 1.6. Diseño y estructura urbana
 - Tipologías residenciales cercanas
 - Densidades poblacionales
 - Factores paisajísticos o estéticos

Cada uno de ellos será mas o menos relevante en función del caso particular que se trate.

2. INVENTARIO O CENSO DE ÁREAS LIBRES

Recogerá la información existente relativa a los siguientes extremos:

- 2.1. Identificación
 - Número de orden
 - Referencia
- 2.2. Localización
 - Situación precisa
 - Relación con el entorno inmediato

- 2.3. Tipología
 - Adscripción concreta a la que corresponda
- 2.4. Naturaleza
 - Características del suelo
 - Condiciones climáticas
 - Ecosistema
- 2.5. Generalidades
 - Año de realización
 - Estado de conservación
 - Mantenimiento
 - Régimen de acceso
 - Superficie total
- 2.6. Superficies parciales
 - Césped y plantas tapizantes
 - Arbustos y plantas ornamentales
 - Árboles, tipo y parte
 - Otras plantaciones
 - Áreas pavimentadas por tipos
- 2.7. Equipo
 - Áreas de sombra
 - Iluminación
 - Bancos y mobiliario urbano
 - Juegos infantiles consolidados
 - Juegos para adultos consolidados
 - Juegos no consolidados
 - Casetas, Kioscos y Terrazas
 - Equipamientos especiales consolidados
- 2.8. Utilización
 - Zonas según estaciones
 - Zonas según edades
 - Radio de influencia
 - Distribución temporal en el día
 - Tipo y áreas
 - Actividades espontáneas
- 2.9. Afecciones
 - Régimen de propiedad
 - Normativa específica que le afecta
 - Condiciones de accesibilidad por tipo de transporte
 - Condiciones del medio natural

Estos datos se completarán en cada caso, con los necesarios para la zona en particular referentes a clima, suelo, etc. así como los relativos al usuario potencial.

3. ANÁLISIS DE NECESIDADES

Se establecerá en base a la consecución de unos mínimos deseables, basados en:

- 3.1. Encuesta de opinión y estudio socio-demográfico según las necesidades en espacios libres.
- 3.2. Establecimiento del déficit de la población a servir
- 3.3. Busca de una tipología específica definida en función de:
 - Las diferentes áreas de influencia
 - La variedad de necesidades analizadas

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En base a los datos analizados se determinará como y donde está localizada la demanda de espacios libres según las características sociológicas y la propia estructura urbana; estableciendo un sistema de prioridades y los mecanismos adecuados para la consecución de las determinaciones de la actuación.

Los objetivos iniciales deberán ser satisfechos de forma específica en cada caso, evaluando concretamente el grado de cumplimiento conseguido y la integración o articulación con las determinaciones legales y específicas del Plan General.

Artículo 6.2.2.10. Normas de diseño

Se establecerán las siguientes, según el grado o categoría de la actuación:

1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Contemplará los siguientes aspectos:

1.1. Factores generales

1.1.1. Adaptación ecológica: Se tendrán en cuenta las variables naturales que hay que proteger, cuidar o recuperar para conseguir el equilibrio ecológico de la actuación. Como medidas de mayor trascendencia se consideran:

- Cuidadoso análisis del sitio manteniendo la vegetación original.
- Preservar la máxima cantidad de vegetación existente, especialmente aquellas especies con desarrollo importante.
- Respeto y mantenimiento de elementos naturales que configuran el carácter de sitio y permiten apoyar sobre ellos los nuevos espacios a crear.
- Existencia de animales por sus efectos de índole cultural y psíquica para los habitantes.

1.1.2. Adaptación a la estructura urbana: La actuación a desarrollar deberá formar parte de la propia estructura y escala urbana a la que debe apoyar, manteniendo el concepto de jerarquía entre los espacios libres. Además, reunirá las siguientes condiciones:

- Deberá suponer un sistema continuo sobre toda la trama urbana.
- Servirá y dará acceso a otros elementos especialmente relevantes.
- Potenciará al máximo sus propios recursos.
- Su organización favorecerá su comprensión, y por tanto, la orientación y su lectura considerando los hitos y demás elementos significativos, tanto naturales como de cualquier otro tipo.
- Creará la necesaria variación en el conjunto edificado.
- Coordinará y enlazará las diferentes tipologías edificatorias realzando o acentuando las que se juzguen de interés.

1.1.3. Adaptación a la estructura social: los proyectos que se desarrollen deberán ordenar y dar satisfacción a los requerimientos planteados, reflejando las poblaciones y densidades; considerando las variedades que afectan al grado de utilización y necesidad.

1.1.4. Optimización funcional de la oferta: El sistema de espacios libres constituye la mejor herramienta para enriquecer y embellecer la imagen urbana, potenciando objetivos puramente estéticos o de imagen y realzando el paisaje en su consideración volumétrica.

1.2. Consideraciones particulares:

1.2.1. Continuidad: Deberá asegurar al usuario la posibilidad de mantenerse dentro del sistema de espacios libres, ofreciendo una alternativa real para los desplazamientos peatonales.

1.2.2. Enlacé: Se cuidará articular con aquellos elementos de la ciudad de mayor interés o capacidad de atracción, especialmente actividades relacionadas con el esparcimiento y tiempo libre así como con otros elementos naturales de interés

1.2.3. Variedad: Cada elemento integrante, ofrecerá la variedad formal, ambiental y funcional adecuada.

1.2.4. Distribución: Será uniforme sobre el área de actuación de modo que la oferta esté en relación con la previsible necesidad, considerando densidades y tipologías.

1.2.5. Contenido: Responderá a las necesidades específicas detectadas y siempre con unos objetivos perfectamente delimitados.

1.3. Cuantificaciones mínimas

El dimensionado tendrá en cuenta las necesidades a largo plazo y la tendencia que hace suponer que las demandas para este tipo de espacios irán en progresivo aumento.

Se establecen los siguientes valores mínimos:

Tipo	Radio de acción (m)	Tamaño (m ²)	Viviendas servidas	Estándar m ² /vda
Parque Forestal				
Parque Lineal				

Parque urbano	1.000	50.000	5.000	10,10
Parque Deportivo	1.000	8.000	2.000	4,00
Jardín de Barrio	500	25.000	2.500	10,00
Área Ajardinada	150	350	200	1,75

2. ESPACIOS VERDES

En el diseño de un espacio verde concreto, se determinarán:

2.1. Factores generales

- 2.1.1. **Objetivos:** Aquellos que deseen alcanzarse servirán para ir conociendo que se consigue con su realización, identificando los problemas a paliar.
- 2.1.2. **Condiciones naturales:** De las condiciones propias del lugar, se tendrán en cuenta los elementos naturales cuya existencia debe suponer un factor determinante para la propia concepción del espacio verde que se orientará en función de los mismos. También influirá el clima para elegir las especies vegetales más idóneas; la consideración del sol, el viento y la temperatura implicarán soluciones adecuadas frente a las molestias que puedan producir, induciendo a la elección de las especies adecuadas. De la topografía o forma y tamaño del espacio disponible se deducirá un grupo de posibilidades de utilización ya que por ejemplo, los juegos organizados requieren superficie planas mientras que los no organizados son mas atractivos con fuertes y variadas pendientes.
- 2.1.3. **Requerimiento del usuario:** Se planteará una consulta a los usuarios potenciales con un listado de deseos y necesidades, teniendo en cuenta que se producen cambios constantemente, pues el propio usuario evoluciones o simplemente cambia.
- 2.1.4. **Condiciones del entorno:** Habrá que precisar los condicionantes del entorno, relacionados con el tipo y tamaño de la actuación y que dependerán de la existencia- de bordes, cerramiento y conexiones con otras áreas.

2.2. Elementos para el diseño

- 2.2.1 **Deseos y necesidades del usuario:** Será necesario el conocimiento del usuario potencial.
- 2.2.2. **Ordenación y distribución de actividades:**
 - Serán adecuadas al tamaño de la intervención.
 - Los lugares de reposo deberán ubicarse en función de las posibilidades de asoleo en invierno, sombra en verano, intimidad, protección del ruido, etc. alejando de ellos los espacios que permitan mayor actividad.
 - Los espacios lineales son apropiados para actividades de movimiento.
 - Se considerarán las actividades habituales y aquellas otras que se produzcan eventualmente.
 - Las circulaciones se organizarán evitando cruces e interferencias con las actividades.
 - Se aprovechará la capacidad pedagógica del espacio verde para los aspectos culturales y formativos del usuario.

2.2.3. Arbolado: Las características climáticas y de suelo favorecerán una gran diversificación de la flora. Para la elección del tipo se justificarán los siguientes factores:

Factores naturales:

- Clima y Microclima local
- Grado y tipo de contaminación
- Exposición
- Vientos dominantes
- Tipo y características del suelo
- Especies ya existentes
- Anulación de especies exóticas

Factores aleatorios:

- Disponibilidad de especies
- Existencia
- Coste

Factores voluntaristas:

- Humidificación del ambiente
- Aporte de oxígeno -
- Limpieza de partículas en suspensión
- Formación de barreras viento-ruido
- Protección de soleamiento
- Formación de barreras visuales
- Organización de contrastes visuales, focalizando y acentuando algún elemento
- Creación de efectos cromáticos o estéticos

Tamaño máximo:

- Permitirá la iluminación y soleamiento en las viviendas inmediatas
- Evitará la rotura de redes de infraestructura subterráneas o áreas

Factores de autoprotección:

- Distancia adecuada
- Especies compatibles con la atmósfera y suelo
- Robustez necesaria

Plantaciones:

- Bandas perpendiculares al viento dominante
- Espesor y densidad
- Regularidad de follaje y copas
- Posibilidad de paso del viento
- Altura mínima de tronco
- Adecuación de la hoja según su caducidad o persistencia

2.2.4. Iluminación: Se determinarán los siguientes aspectos:

- Utilidad: en función de los objetivos de cada espacio.
- Seguridad: ofreciendo sensación de protección.
- Estética: asociada a los efectos visuales que se persiguen.
- Intensidad: adecuada a los espacios servidos.
- Focalidad: acentuando perímetros y siluetas.
- Penumbra: áreas con iluminación menor.

- Sistema a utilizar:
 - Rasante
 - Ambiental
 - Escénico
- Tipos de lámparas y adecuación.
- Efectos indirectos sobre las masas vegetales.
- Colorido. -
- Efectos especiales:
 - Brillo
 - Reflexión

2.2.5. Pavimento: En su elección influirá concretamente:

- Tipo adecuado:
 - Intensidad de utilización
 - Edad del usuario
 - Clima
 - Plantaciones cercanas, drenaje, limpieza, mantenimiento y durabilidad
 - Grado de absorción: calor y humedad
- Condiciones compositivas
- Nivelaciones y rasantes
- Acabado superficial
- Condiciones estáticas

2.2.6. Cerramientos: Su utilización será imprescindible en espacios verdes de reducidas dimensiones para generar condiciones de intimidad. En aquellos espacios de mayores dimensiones en que se pretenda una integración funcional, visual y física en su entorno, los cerramientos serán permeables y selectivos con el fin de evitar efectos de segregación y separación. Cumplirán los siguientes objetivos:

- Amortiguación de ruidos exteriores
- Reducción de humos
- Protección de juegos infantiles interiores
- Evitarán la degradación de bordes
- Definirán límites de uso y mantenimiento

Se justificará en cada caso, la elección del tipo entre los siguientes:

- Cerramientos vegetales de árboles, arbustos o setos
- Cerramientos metálicos ligeros
- Cerramientos metálicos pesados
- Cerramientos de madera o empalizadas
- Fosos
- Mixtos de cualquiera de los anteriores.

Sección 3. Equipamientos y dotaciones

Artículo 6.2.3.1. Ámbito

El ámbito de aplicación se corresponde con las unidades básicas así definidas por el Plan General y aquellas otras que, mediante Planes Especiales en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecieran.

Artículo 6.2.3.2. Condicionantes

Las edificaciones destinadas a equipamiento situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial que se trate.

Cuando por necesidades técnicas, de diseño o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, se podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio justificativo de la necesidad de tal alteración. *

* Criterio interpretativo: El Estudio Justificativo será de aplicación en parcelas así definidas por el Plan general y aquellas otras que, mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecieran.

Artículo 6.2.3.3. Usos

El uso característico para cada uno de los tipos, deberá ser al menos el 80% del total, siendo válido para la obtención de este porcentaje, cualquiera de los usos. Los usos permitidos o prohibidos estarán de acuerdo con lo establecido en las normas de compatibilidad de usos.

Artículo 6.2.3.4. Edificabilidad

Según el tipo de ordenación en que se ubique el equipamiento, la edificabilidad máxima será la correspondiente al uso residencial de la zona pudiendo variarse, en caso de necesidad en más o en menos el 20%.

Artículo 6.2.3.5. Normas obligatorias

5.1. Los edificios destinados a equipamientos y dotaciones independientemente de su titularidad pública o privada, deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

5.2 (Suprimido por la modificación nº 18 del PGOU)

- 5.3. En la medida de lo posible por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en que se ubique.
- 5.4. Desde los espacios correspondientes a parques y jardines, se podrá realizar el acceso a edificios dotacionales siempre que cuenten con una franja pavimentada inmediata de 3,00 metros de anchura, que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio; y el portal más lejano no se encuentre a más de 50 metros de la calzada de tráfico rodado.

Sección 4. Publicidad exterior en los edificios

En general, la publicidad exterior, se atenderá a lo dispuesto en el Decreto sobre Regulación de la Publicidad Exterior y en la Ley del Patrimonio Artístico Nacional, estando sujeta a previa licencia municipal.

Dentro del presente Plan General, regirán las siguientes normas particulares:

Artículo 6.2.4.1. Edificios protegidos

- a) En edificios sometidos a protección integral y su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo, se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística e histórica del edificio, prohibiéndose expresamente cualquier otro supuesto.
- b) En edificios sometidos a protección individual general, se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias, permitiéndose excepcionalmente rótulos comerciales de las actividades existentes en su interior de pequeño tamaño con letras sueltas de materiales nobles acordes con la composición general del edificio: no luminosos y adecuadamente integrados tanto en la edificación como en su entorno.

Preferiblemente se incluirán en los huecos de planta baja dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

- c) En edificios sometidos a protección individual parcial sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, de pequeño tamaño, e integrados adecuadamente en la edificación y su entorno.

Sección 5. Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 6.2.5.1. Disposiciones generales

Se adoptarán las disposiciones necesarias para suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de aquellas personas incapacitadas o disminuidas por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o cualquier otra circunstancia. Las determinaciones aquí contenidas serán de obligada observancia para todos los proyectos de obras, edificios e instalaciones de uso público, tanto si son promovidas por el Ayuntamiento como por particulares o Entidades. También serán de obligado cumplimiento las Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas dictada por la C.O.P.U.T según decreto 193/1.989.

Sección 6. Actuaciones en medio natural.

Artículo 6.2.6.1. Ámbito

Las Normas de la presente sección se aplicarán a cualquier acción constructiva que deba realizarse en áreas no urbanizadas y que por su relieve, vegetación o existencia de elementos naturales significativos (barrancos, cauces, cerros, escorrentías, llanuras, montañas, valles, etc) hubiera de tener en cuenta la protección del paisaje original.

Artículo 6.2.6.2. Tipos de ambiente

Se definen los siguientes:

2.1. PLANO PURO

Su característica fundamental es la predominancia superficial sensiblemente plana, aún cuando se encuentre abancalado o aterrazado.

2.2. PLANO SURCADO

Acoge el mismo tipo anterior, pero se presenta interrumpido ocasionalmente por la existencia de elementos singulares como escorrentías o cauces de agua.

2.3. COLINAS Y MONTES

En este apartado se agrupan aquellos que presentan una topografía sinusoidal, bien agrupada o aislada; existiendo elevaciones y depresiones que son precisamente las que le confiere su singularidad.

6.2.6.3. Conceptos

En las presentes Normas se prevén las siguientes actuaciones como salvaguardia del medio natural.

- 3.1. PRESERVACIÓN MORFOLÓGICA
Se mantendrán las formas naturales primarias, recomponiendo en los casos degradados el estado original.
- 3.2. CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS HIDROLÓGICOS
Se conservarán y potenciarán los manantiales, arroyos, barrancos, escorrentías y cursos de agua en su estado original, adscribiéndoles las protecciones y servidumbres que establece la legislación específica vigente.
- 3.3. CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS NATURALES
Se potenciará el mantenimiento y máximo respeto hacia los elementos naturales significativos existentes tales como vaguadas, valles, llanuras, colinas, cerros, montes, etc.; no admitiéndose acciones que impliquen cambios sustanciales en sí mismos o en su entorno inmediato, debido a movimientos de tierra importantes.
- 3.4. LIMITACIONES EN SUELOS URBANIZADOS O URBANIZABLES
En todos los casos se potenciará el mantenimiento de áreas naturales dotadas de vegetación y flora abundante. Con el fin de evitar las escorrentías excesivas como la acumulación puntual de aguas de lluvia, será obligatorio el mantenimiento y conservación de superficies arboladas y vegetadas sobre terreno natural en proporción superior al cincuenta por ciento de las áreas en que no son posibles las acciones edilicias. Bajo ningún pretexto se admitirán acciones urbanizadoras o pavimentaciones particulares que no respeten el límite prefijado.
- 3.5. MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE
El arbolado y la vegetación existente, deberá cuidarse, conservarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la preceptiva solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, conforme a los artículos 58 y 178 de la Ley del Suelo.
- El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias particulares de la actuación proyectada y según los tipos singulares de arbolado, podrá exigir previamente determinadas condiciones compatibles con la concesión de la licencia, siendo norma de carácter general el replantar tantos árboles como hubiesen de cortarse.
- 3.6. PLANTACIONES VEGETALES NUEVAS
Todas aquellas acciones encaminadas a la plantación de nuevas vegetaciones, son en principio aceptadas favorablemente por los criterios generales del presente Plan; no obstante, deberán fomentarse prioritariamente aquellas que presentan mayor grado de sensibilidad hacia las especies originales propias y vernáculas; pudiéndose por el contrario paralizar y anular las que tengan por objeto implantar especies exóticas desacordes y disonantes con las características del medio de implantación.

3.7. SALVAGUARDA DE PANORAMAS

En aquellos emplazamientos que por su singularidad sean puntos privilegiados de observación panorámica o que presenten perspectivas interesantes, no se admitirán acciones que total o parcialmente puedan entorpecer la visión directa o indirecta de los mismos; Considerándose que estas actuaciones atentan directamente al patrimonio cultural y ecológico colectivo.

Artículo 6.2.6.4. Criterios generales para las actuaciones en medio natural

Para conseguir la máxima salvaguarda del medio natural existente, todas las actuaciones que le afecten directa o indirectamente, estarán reguladas por los siguientes criterios:

- 4.1. Independientemente de las limitaciones propias del régimen de suelo que le sea aplicable, las actuaciones respetarán el estricto contenido de las presentes normas.
- 4.2. Será obligatorio adjuntar en el expediente de solicitud de la licencia correspondiente un estudio concreto y pormenorizado relativo a los efectos de la implantación en el medio natural de que se trate, compuesto de documentación escrita, gráfica y fotográfica que permita evaluar el grado de impacto que puede derivar, analizando los efectos relativos a cada uno de los conceptos anteriores.
- 4.3. Cuando en un supuesto concreto se cumpliesen las normas aplicables al régimen de suelo vigente, pero por el contrario se prevé que cualquier parámetro urbanístico (densidad, ocupación, altura, uso, tipo de edificio, materiales constituyentes, etc) es susceptible de ocasionar perjuicios importantes al medio natural; la Administración podrá solicitar una nueva presentación minimizando el impacto.
- 4.4. En los casos cuya interpretación sea dudosa, el Ayuntamiento podrá recabar un estudio específico a personal técnico especializado para que le permita resolver objetivamente y con conocimiento de causa la discrepancia planteada.

Sección 7. Calidad ambiental

Artículo 6.2.7.1. Ámbito REMISIÓN DE ORDENANZAS

Todas las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue deberán mantener condiciones ambientales para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, gases nocivos, humos, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Las presentes normas serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las de acondicionamiento y reestructuración. En todo caso, el Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad de los inmuebles para que ejecuten las obras necesarias de adaptación y ajuste a las condiciones que aquí se señalan.

Se cumplirán las condiciones que se establecerán en las posteriores ordenanzas que como ya hemos indicado en el Título Segundo vendrán desarrolladas por el Ayuntamiento, en desarrollo de los usos previstos, las de aplicación en el lugar que se encuentran y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 7.1.1. Objetivos de la regulación de los usos

El Plan General establece una división por zonas, como establece el artículo 3.1 e) de L.S, siendo éstas el ámbito en el que son aplicables las disposiciones de las condiciones de uso.

La función de estas condiciones de uso es determinar, de una manera organizada, la posible utilización o transformación de cada terreno. Regulando a su vez las relaciones de afinidad e incompatibilidad de las actividades, así como su intensidad a la hora de aplicarlos.

El objetivo de las presentes normas es la regulación de la diferente condición de los terrenos de acuerdo con las actividades que puedan desarrollarse en ellos y la intensidad de las mismas; las disposiciones que en este título se recogen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los títulos anteriores.

Explicaremos la definición de usos a 3 niveles:

- Básicos
- Globales
- Pormenorizados

Las condiciones generales de los usos deberán ser aplicadas en la forma y circunstancias que para cada una de ellas se establece en las presentes normas.

Se tendrán en cuenta, en su aplicación, las condiciones generales de la edificación y las que correspondan a la zona en que se encuentren. También se destacará el carácter complementario de las presentes condiciones respecto al resto de la Normativa Urbanística, sin vaciar por eso, su contenido y sin restar obligatoriedad a las mismas.

Artículo 7.1.2. Clasificación de los usos

A los efectos del presente Plan General podemos establecer la siguiente clasificación de los usos:

- Por razón de su idoneidad para su localización, un uso puede ser:
 - a) DOMINANTE: Es el uso predominante en una zona o sector del territorio, definiendo su destino o carácter.
 - b) COMPATIBLE: Es el uso admitido en una zona por no considerarlo contradictorio con el uso dominante.
 - c) PROHIBIDO: Es el uso no admitido, en la zona, por no ser compatible con el uso dominante.

- d) COMPLEMENTARIO: Es el uso que necesariamente pueda o deba acompañar al uso dominante o al compatible, en la porción que se establezca y en cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y la legislación vigente.
- Por razón de su Titularidad o Naturaleza:
- a) PÚBLICO: Aquel uso que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, cuya gestión se desarrolla por la Administración pública para beneficiar a la comunidad.
- b) PRIVADO: Es el uso desarrollado por los particulares, en bienes de titularidad privada.
- c) COLECTIVO: Se desarrolla sobre un bien de naturaleza privada con carácter público y al que se accede por la pertenencia a una asociación, o agrupación, por el pago de una cuota, precio o entrada.

Artículo 7.1.3. Usos provisionales

Son considerados como tales los usos cuya implantación es de carácter temporal, estando sometidos a las limitaciones que impone al artículo 58 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 7.1.4. Usos fuera de ordenación

Son aquellos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que resulten incompatibles con la regulación de usos contenida en el mismo.

Si el nuevo uso atribuido a la edificación por este Plan fuera privado, únicamente quedará prohibida la modernización o ampliación de la actividad existente.

Si el nuevo uso fuera público además de la prohibición que se acaba de exponer, la edificación que lo albergue quedará en situación de fuera de ordenación, siéndole de aplicación el régimen previsto en el Art. 60 de la L.S.

CAPÍTULO 2. ASIGNACIÓN DE USOS

Artículo 7.2.1. Usos Básicos

Se establece según la Ley una clasificación de actividades y usos de carácter genérico del suelo; son los denominados usos de carácter básico o genérico. Constituyen la base para la calificación del suelo urbanizable no programado.

Distinguimos entre los siguientes:

- RESIDENCIAL (R): Es el que corresponde a los espacios, locales dependencias o edificios destinados al alojamiento con carácter permanente o no de personas, no vinculadas institucionalmente.

- INDUSTRIAL (I): Es el uso correspondiente a las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, almacenamiento, reparación y distribución de productos. La implantación de estas actividades se controla mediante normas, cuya finalidad radica en evitar perjuicio al medio en el que se sitúan; controlando los efectos de su intensidad y su ubicación en relación con los otros usos.
- TERCIARIO (T): Se incluyen en esta categoría las actividades de servicios de carácter privado, considerando como tales a los comerciales, hoteleros, oficinas, administrativos, y recreativos, todas ellas de carácter lucrativo.
- EQUIPAMIENTOS (E): Comprende las actividades destinadas a dotar a los ciudadanos de las atenciones y servicios que son necesarios para la educación, cultura, sanitario, esparcimiento y recreo, así como todos los que sirvan para mejorar las condiciones de vida, con independencia de su titularidad.
- ESPACIOS LIBRES (P): Es el uso que corresponde a los terrenos en los que se desarrollan actividades de esparcimiento al aire libre, en los que existe arbolado, jardinería y mobiliario necesario para el desarrollo de las actividades; son de carácter público, para que sea permitido el libre acceso de la población.
- INFRAESTRUCTURAS (I): Está formado por los elementos que constituyen la estructura general y orgánica del territorio destinados a dotar a la población de todos aquellos servicios de abastecimiento de agua, red viaria, vertidos, red ferroviaria, comunicaciones etc
- RUSTICO (C): Es el uso que corresponde a los espacios en los que se realizan actividades de carácter agrícola, forestal, ganadero, extractivo, de protección y esparcimiento.

Artículo 7.2.2. Usos Globales y Pormenorizados

Los usos globales son aquellos que define el destino genérico de cada sector, siendo los característicos o dominantes en cada una de las zonas previstas en la ordenación del Municipio. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de la estructura general del territorio.

El uso global desarrolla el uso genérico, determinando su distribución por sectores o zonas.

Los usos Pormenorizados son aquellos que determinan el nivel de asignación de usos atribuibles a las unidades Básicas o en su caso a las parcelas individuales, y adoptarán este nivel de detalle en suelo urbano.

Se establecen en desarrollo de la calificación global siendo los planes parciales individualizados los que los desarrollarán a nivel pormenorizado, utilizando para ello la relación de usos, propuesta que es la siguiente:

USO RESIDENCIAL:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU): Es el uso de los edificios que se destinan al alojamiento de los particulares sobre las parcelas independientes o exclusivas y en edificaciones aisladas o agrupadas. Contarán con acceso independiente. Dentro de este uso global, podemos distinguir las siguientes categorías de usos pormenorizados:

- Categoría 1ª. Exclusiva. En la que el uso exclusivo es el de vivienda.
- Categoría 2ª. No exclusiva. Posibilidad de poder destinar ciertos espacios a actividades profesionales, comerciales o productivas de carácter familiar vinculadas al titular de la vivienda.
- Categoría 3ª. Local de vivienda. Local en el que vive una familia encargada de la guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP): Es uso asignado a una unidad dedicada al alojamiento familiar, en edificio de viviendas agrupadas que poseen accesos y elementos comunes. Se desagrega en:
 - Categoría 1ª. Exclusiva: Sólo actividades relacionadas con el alojamiento.
 - Categoría 2ª. No exclusiva: Destina una parte de superficie total a actividades vinculadas profesionalmente con el titular de la vivienda.

- RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC): Uso destinado al alojamiento de personas no vinculadas familiarmente y con carácter permanente; tales como colegios mayores, residencias estudiantiles o de ancianos, comunidades cívicas etc...

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria cumplirán el artículo 7.4.1.3 de las presentes Normas, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

USO INDUSTRIAL

- INDUSTRIAL TALLER (MT). —En el que se desarrollan actividades artesanas o industriales, ubicables en edificios y/o zonas residenciales, y no sean incompatibles con la vivienda. Se establecen las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª. Taller tipo artesano: Artes y oficios generalmente de carácter familiar. (Se incluyen aquí los talleres de reparación eléctrica del automóvil).
 - Superficie de 50 a 250 m² construidos como mínimo y máximo.
 - Ubicación en planta baja y sótanos.
 - Nivel sonoro máximo transmitido... 35 dB (A)
 - Potencia máxima instalada... 10 C.V.
 - Carga técnica máxima o equivalente en madera 80 Mcal/m² ó 20Kg/m².
 - Categoría 2ª. Taller medio: Se incluyen las actividades anteriores y aquellas propias de las pequeñas industrias, así como los servicios de reparación del automóvil.
 - Superficie de 50 a 500 m² construidos como mínimo y máximo.
 - Ubicación en planta baja y sótanos.
 - Nivel sonoro máximo transmitido... 40 d13 (A).
 - Potencia máxima instalada... 20 C.V
 - Carga técnica máxima o equivalente en madera 80 Mcal/m² ó 20 Kg/m².

- Categoría 3ª. Taller grande: se excluyen de esta categoría las actividades destinadas a la transformación de materia.
 - Superficie... más de 500 m² construidos.
 - Ubicación en planta baja y sótano.
 - Nivel sonoro máximo transmitido... 40 dB (A)
 - Potencia máxima instalada... 1 CV por cada 25 m² construidos.
 - Carga técnica máxima o equivalente en madera 80 Mcal/m² ó 20 Kg/m².

- INDUSTRIAL INDUSTRIA (MI). —Actividades de obtención y transformación de materias. Sólo ubicables en zonas de uso predominantemente industrial. Distinguiendo:
 - Categoría 1ª. Industria pequeña. —Se incluye también a los talleres que no cumplen todas las condiciones exigidas para dicho uso.
 - Ubicación en edificios exclusivos, aislado, o entre medianeras.
 - Nivel sonoro máximo transmitido... 50 dB(A)
 - Potencia máxima instalada... 50 CV.
 - N^o máximo de trabajadores... 20

 - Categoría 2ª. Industria Media: Que incluye a todas aquellas que por sus características sobrepasan cualquiera de los parámetros establecidos en anteriores usos industriales.
 - Ubicación en edificio exclusivo, aislado o entre medianeras.
 - Nivel sonoro transmitido... 60 dB(A)
 - Potencia máxima instalada... 200 C.V
 - N^o máximo de trabajadores... 60

 - Categoría 3ª. Industria Grande: Se incluyen en esta categoría las industrias que reúnen las siguientes características
 - Ubicadas en edificio exclusivo y aislado.
 - Nivel sonoro transmitido... 65 dB (A)
 - Potencia máxima instalada... 400 C.V
 - N^o trabajadores... Sin limitación.

 - Categoría 4ª. Industrias peligrosas e insalubres Son industrias peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otras de análoga importancia. Y son insalubres las que den lugar al desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

- INDUSTRIAL ALMACÉN (MA). —Edificios cuya actividad es la guarda, conservación y distribución de productos, suministros a mayorista, etc., en los que no se realice la venta directa al público.

Las condiciones de aplicación a los almacenes serán las mismas que para los usos Industrial taller o Industrial Industria, según sean sus características, se entenderán incluidas en dichos usos aún cuando no se especificara expresamente a lo largo de las presentes Normas.

USO TERCIARIO (T)

- TERCARIO COMERCIAL (TC): Es el uso atribuido a los locales en que se prestan toda clase de servicios al público, que incluye también restaurante, bares y servicios personales tales como **peluquerías, tintorerías, etc...** * Se distinguen los siguientes usos comerciales:
 - Categoría 1ª. En edificio residencial Actividades compatibles con la vivienda.
 - Categoría 2ª. En edificio comercial. Aquel en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio, siendo los restantes usos de carácter terciario y compatibles en la zona o subzona donde se ubican. Se desarrollan en ellos actividades no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- * **Guarderías, mutuas – servicios médicos (dentista, laboratorio de prótesis dental, fisioterapia, etc), escuelas de baile, estación de recarga para vehículos eléctricos.**
- TERCARIO OFICINAS (T0)—Los locales dedicados a este tipo de uso, desarrollan actividades administrativas, oficinas, despachos profesionales, situados en las plantas bajas o primeras de los edificios dedicados a otros usos, o en edificios de uso exclusivo terciario. Distinguiendo:
 - Categoría 1ª. En edificio residencial. *
*** Oficinas de seguros, entidades bancarias, inmobiliarias, telefonía y redes móviles, comercio online sin almacenaje,**
 - Categoría 2ª. En edificio de oficinas. Aquel en el que el uso de oficinas ocupa todo o la mayor parte del edificio, siendo los restantes usos de carácter terciario y compatibles en la zona o subzona donde se ubican.
 - Categoría 3ª. En bloques representativos. Aquel que se sitúa en los edificios dedicados a usos terciarios o industriales como complemento de dicha actividad. Se permiten salas de reuniones, conferencias etc., habilitadas en edificio principal o en edificio adosado a la industria.
- **TERCIARIO HOTELERO (TH).** — Comprende las actividades destinadas al alojamiento de personas con carácter de servicio, en el que se incluyen todos los establecimientos encuadrados en materia de hostelería, hospedaje y turismo.

Se distinguen:

- Categoría 1ª. Hasta 20 habitaciones y con superficie menor o igual a 600 m² útiles.
- Categoría 2ª. Hasta 50 habitaciones y con superficie menor o igual a 1500 m² útiles.
- Categoría 3ª. Más de 50 habitaciones, sin límite de superficie.
- Categoría 4ª. Instalaciones al aire libre, como campings, albergues...

Criterio interpretativo: El uso hotelero establecido en el PGOU de Torrent se considera uso exclusivo en edificio o instalación singular sin posibilidad de compatibilizar con el uso residencial. Se considera edificio o instalación singular, aquel que debido a su programa específico requiere una ubicación y características independientes de cualquier otro uso, ocupando todo o la mayor parte del edificio o mayor parte de la instalación, siendo los restantes usos de carácter terciario. Se considera uso hotelero la vivienda turística/alojamiento turístico.

- **TERCIARIO RECREATIVO O ESPECTÁCULOS (TR).** — Es el uso de los locales de espectáculos, reuniones, recreo y esparcimiento en general, que por sus características y dimensiones deberán cumplir con los mínimos establecidos para ellos. Se distinguen las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª. En edificio residencial
 - Categoría 2ª. En edificio o instalación singular. — Aquel que debido a -su programa específico requiere una ubicación y características independientes de cualquier otro uso. Ocupando todo o la mayor parte del edificio o mayor parte de la instalación, siendo los restantes usos de carácter terciario.
 - Categoría 3ª. Locales de baile, discotecas y con ambiente musical.
- **TERCIARIO GARAJES Y APARCAMIENTOS (TG).** —Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guardia o estancia permanente de vehículos automóviles. Distinguimos las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª. Garaje privado o plaza de aparcamiento: Se entiende por tal el que se sitúa anejo al uso de vivienda u otro uso y que es indispensable. Se sitúan en sótanos o plantas bajas.
 - Categoría 2ª. Garaje público: Situado en planta baja o sótano, con servicio discrecional al público.
 - Categoría 3ª. Garaje en edificio singular. —Situado en edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciario, como servicio discrecional al público.

- Categoría 4ª. Aparcamientos privados en superficie: Son aquellos aparcamientos habilitados en superficie sobre parcela privada y como complemento a otro uso

Criterio interpretativo: Se incluye el uso trastero en suelo urbano para uso particular en planta baja, semisótano en las zonas de ordenanza donde este emplazamiento está permitido, y en sótano. Se excluye de esta consideración los trasteros susceptibles de destinarse a almacenes al servicio complementario de uso industrial (ejemplo: electricistas, pintores, fontanería). En caso de solicitar la prestación de servicio a empresas o autónomos se considerará uso industrial almacén y, por tanto, se considerará uso no compatible con el planeamiento vigente.

- ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES (TE). —Son aquellas actividades destinadas a la venta al pormenor de carburantes (gasolinas y gasóleos) para el uso de vehículos automóviles, mediante suministro directo del carburante a los vehículos que accedan a dichas estaciones. Se clasifican en tres categorías:
 - Categoría 1ª. Gasolinera con minitienda y lavadero de automóviles de turismo.
 - Categoría 2ª. Gasolinera con tienda, bar. Lavadero de automóviles de turismo y vivienda para uso exclusivo del personal de vigilancia de la estación.
 - Categoría 3ª. Área de servicio. Está integrada por gasolinera con restaurante, tienda, hotel, taller de reparación de automóviles y lavadero de vehículos.

Criterio interpretativo: Ver normativa propia. Modificación nº 19 del PGOU de Torrent.

USO EQUIPAMIENTOS (E)

- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (EE). Es el uso otorgado a los edificios destinados a la educación, en los que se imparte todo tipo de enseñanza.
- EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES). Se otorga este uso a las instalaciones encaminadas a desarrollar, actividades de carácter social, cultural y asistencial tanto de carácter público como privado, pero siempre al servicio de los ciudadanos.
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED). Se incluyen en este uso las instalaciones necesarias para la práctica de todo tipo de deportes. Este uso será compatible o admisible en áreas urbanas, residenciales, industriales o de uso terciario.

USO ESPACIOS LIBRES (P)

- PARQUE BÁSICO (PB). Es el uso asignado a las zonas dedicadas al ocio y esparcimiento, al aire libre, de los ciudadanos del Municipio, en las que se colocarán jardinería y arbolado y con todo tipo de instalaciones necesarias para el cumplimiento de su fin.

- PARQUE LOCAL (PL). — Es el uso que se asigna a una zona o espacio en el que se encuentran arbolado y jardinería, al servicio de una comunidad de vecinos o de un barrio concreto y determinado.

USO INFRAESTRUCTURA (I)

- INFRAESTRUCTURA VIARIA (IR). — Se asigna el uso viario a determinados espacios y elementos que el Plan reserva para tal uso, por entender que dotan de estructura al Municipio.
- INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA (IF). Corresponde a las dotaciones precisas para que tal uso pueda desarrollarse, tales como las estaciones, los apeaderos, y las propias vías.
- INFRAESTRUCTURA DE CICLO HIDRÁULICO (IH). Elementos que integran los servicios necesarios para abastecimiento, distribución y evacuación de aguas.
- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA (IE). Los del uso otorgado a los elementos necesarios para dotar al ciudadano de los servicios eléctricos mínimos necesarios. Se asigna este uso a todos los servicios, tales como transformadores, redes, tendidos eléctricos, subestaciones, etc.
- INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES (IC). Asignación de tal uso a los espacios destinados a albergar las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer los servicios de comunicaciones.
- OTRAS INFRAESTRUCTURAS (IO). Es el uso asignado al resto de los espacios no incluidos en las categorías anteriores y que sean susceptibles de albergar instalaciones destinadas al servicio público.

USO RÚSTICO (C)

- RÚSTICO REGADÍO (CR). Uso correspondiente a aquellos terrenos en que se desarrollan actividades agrícolas basadas en el riego, como los destinados a huerta y a frutal o de regadío.
- RÚSTICO SECANO (CS). Uso correspondiente a aquellos terrenos en que se desarrollan actividades agrícolas de secano con baja intensidad, así como los eriales.
- RÚSTICO DE SECANO PROTEGIDO (CS-P). Uso correspondiente a aquellos terrenos en que se desarrollan actividades agrícolas de secano con alta intensidad, así como los que constituyen transformaciones agrícolas de riego por goteo.
- RÚSTICO FORESTAL (CF). Uso correspondiente a aquellos terrenos no cultivados, en los que predominan las agrupaciones arbóreas o arbustivas autóctonas, pudiendo estar sujetos o no a explotación forestal. Rústico extractivo (CE). Uso correspondiente a aquellos terrenos sujetos a procesos de extracción de minerales y, en su caso, a su transformación.

- RÚSTICO CAUCES Y BARRANCOS (CC). Uso correspondiente a los terrenos definidos como cauces públicos en la Ley de Aguas, y su Reglamento y que por tanto pertenecen al dominio público.
- RÚSTICO GANADERO (CG). Uso correspondiente a aquellos terrenos, construcciones o instalaciones destinados a la cría y estancia de ganado.
- RÚSTICO ESPARCIMIENTO Y OCIO (C0). Uso constituido por actividades de ocio al aire libre y en medio natural como excursionismo, acampada, etc., y que pueda darse en las zonas con aptitud natural para tal fin.

Criterio interpretativo: (Ley 6/2003, de 4 de marzo, de Ganadería) Se considera explotación ganadera cualquier instalación, construcción o, en el caso de cría al aire libre, cualquier lugar en los que se tengan, críen o manejen animales o se expongan al público, con o sin fines lucrativos. A estos efectos, se entenderán incluidos los núcleos zoológicos, los mataderos y otros lugares en que se realice el sacrificio de animales, los centros en que se lleven a cabo espectáculos taurinos, las instalaciones de los operadores comerciales y los centros de concentración.

CAPÍTULO 3. TRANSFORMACIÓN Y CAMBIO DE USOS

Artículo 7.3.1. Niveles de asignación

El Plan General asigna a cada área o unidad básica una posible utilización dependiendo de las necesidades, las previsiones o de las condiciones de desarrollo urbanístico, en el contexto de la estructuración general y orgánica del territorio.

El plano de Estructura General 1:10.000, contendrá la determinación de los usos básicos, asignándolos de acuerdo con la enumeración recogida en el artículo 7.1.1 de las presentes normas.

El plano de Usos Globales (1:5.000), contendrá la localización especial de dichos usos. Y los usos pormenorizados se asignan, en suelo urbano, a través de las ordenanzas de zona o subzona, determinando para cada una de ellas los usos pormenorizados predominantes y compatibles.

Esta asignación establecida a priori por el planeamiento puede verse transformada o cambiada, bajo los criterios que en el artículo siguiente enunciamos.

Artículo 7.3.2. Transformación y cambio

La transformación de un uso es la alteración del uso global ó básico asignado en el planeamiento a un área básica o a una zona, por otro uso perteneciente al mismo nivel.

El cambio de uso implica sólo una alteración del uso pormenorizado de una parcela individual.

- Transformación del uso básico:

La relación de usos básicos propuesta por el Plan se encuentra recogida en el artículo 7.2.1; para la transformación de un uso básico se regulará como sigue:

- Si se pretende una transformación que altere los elementos que componen la estructura general y orgánica del territorio, tal y como preceptúa el artículo 154-3 del Reglamento de Planeamiento, será necesaria una revisión del P.G.O.U.
- Si se alteran equipamientos o espacios libres deberá procederse a la modificación del P.G.O.U, según el supuesto contemplado en el art. 154-4 del R.P.
- Cuando se pretenda modificar alguna de las Infraestructuras, se deberá redactar un Plan Especial de Infraestructuras.

- Transformación del uso global:

En el período de vigencia del Plan podrán plantearse transformaciones o cambios de uso global —tanto en el suelo urbano como en el urbanizable— que habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y condiciones —comunes y específicas de cada clase de suelo— con que han sido planteadas las que el Plan incorpora.

Las condiciones generales de esta transformación serán las siguientes:

- Que, el uso atribuido previo a la transformación/cambio no forme parte de los compromisos — obligaciones o cargas — específicamente establecidos por un planeamiento anterior.
- Que no se aumente el aprovechamiento total del ámbito objeto de la transformación/cambio.
- Que se verifiquen — en todo caso— las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado al nivel superior.

- Transformación de usos en suelo urbanizable:

- a) No se podrán plantear transformaciones de los usos globales que el Plan Parcial atribuya en una unidad básica concreta si previamente no se ha efectuado la correspondiente distribución de cargas y beneficios del polígono en que esté enclavada.

Los usos globales asignados por el presente Plan General en un sector de suelo urbanizable programado podrán ser modificados por el Plan Parcial que lo desarrolle con las siguientes limitaciones:

1. El nuevo uso global pertenecerá al mismo uso básico que el propuesto por el Plan General.
2. En ningún caso se superará con la transformación el aprovechamiento medio del sector que el Plan General establece.

3. En los cálculos justificativos del punto anterior se adoptarán los coeficientes de uso y situación que han sido utilizados para obtener los coeficientes de zona en base a los cuales se justifica el cálculo del aprovechamiento medio en el presente Plan.
- c) Los usos básicos que el Plan indica como preferentes en las áreas de suelo urbanizable no programado podrán ser modificados por los Programas de Actuación que las desarrollen siempre que en ellos se justifique suficientemente, la modificación propuesta.
- Transformación de usos en suelo urbano
- a) Siempre que se pretenda el cambio de un uso global deberá estar debidamente justificado y en todo caso el uso será cambiado por otro perteneciente al mismo uso básico.
 - b) Las transformaciones que, afecten al uso básico se permitirán siempre y cuando en las ordenanzas de zona o subzona se contemple como compatible el nuevo uso propuesto, y será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle. Si dicha transformación afectase a más de un 20% de la superficie del ámbito de la subzona de que se trate, será necesario una modificación del Plan General.
 - c) Los usos asignados para los equipamientos tienen carácter indicativo, por tanto se podrá realizar una transformación siempre que el nuevo uso mantenga el carácter de equipamiento.
Dentro de lo que se define como usos compatibles en las ordenanzas de suelo urbano y aplicadas a cada zona o subzona, se entenderán incluidos los usos de equipamientos y espacios libres.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 7.4.1. Regulación del uso residencial

Las condiciones particulares que deberá cumplir este uso residencial, serán las establecidas en el Decreto 85/1.989 de 12 de junio regulador de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana. *

Criterio interpretativo: Normativa vigente de aplicación por razón de la materia.

Artículo 7.4.2. Condiciones específicas para las residencias comunitarias

Cumplirán los requisitos establecidos en la legislación vigente, además de las siguientes condiciones particulares:

- Dispondrán como mínimo de un aseo o cuarto de baño por cada 5 personas.
- El comedor será como mínimo de una superficie de 4 m² por persona.
- La cocina tendrá una superficie de 1m² por persona.

Criterio interpretativo: Normativa vigente de aplicación por razón de la materia.

Artículo 7.4.3. Regulación del uso industrial

La regulación del uso industrial vendrá desarrollada en las correspondientes Ordenanzas que a tal efecto se desarrollarán por este Ayuntamiento.

En el ámbito del planeamiento aprobado de modificación general y el Plan Especial de Reforma Interior de "Más del Jutge" se aplicarán transitoriamente las ordenanzas hoy existentes, hasta la aprobación y entrada en vigor de las futuras ordenanzas.

Para el resto de zonas industriales la regulación será la establecida con carácter general por la legislación sectorial existente, así como por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Criterio interpretativo: Normativa vigente de aplicación por razón de la materia.

Artículo 7.4.4. Regulación del uso terciario

USO COMERCIAL

Comprende servicios terciarios que tienen por finalidad suministrar mercancías al público, mediante ventas al por menor, ventas de bebidas y comidas para consumo local, o a prestar servicios a los particulares.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. En edificio residencial.
Se entiende como uso comercial en edificio residencial aquel que puede desarrollarse conjuntamente en edificios con uso predominante residencial.

Se permite el uso comercial en semisótanos, plantas bajas, entreplantas y planta primera. Cuando tengan superficie mayor de 100 metros cuadrados tendrán, en todo caso, acceso independiente y nunca a través de elementos comunes del edificio en que se sitúen.

Criterio interpretativo: Normativa vigente de aplicación. Modificación nº 17 del PGOU de Torrent.

- Categoría 2ª. En edificio comercial.
Se entiende como uso comercial en edificio comercial aquel que se desarrolla en la totalidad o mayor parte del edificio, siendo los restantes usos de carácter terciario y compatibles con la zona.

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones que se indican a continuación se aplicarán a los locales que resulten de llevar a cabo obras de habilitación, reestructuración o de nueva edificación.

1. Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima útil de 1,00 metro en locales de hasta 200 m², salvándose los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura. En el resto presentarán un ancho mínimo de 1,50 metros.
2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 200 metros cuadrados de superficie útil en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 200 metros cuadrados con una anchura mínima útil de 1,50 metros.
3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 400 metros cuadrados. Por encima de esa altura podrá ser sustituido por escaleras mecánicas, siempre que exista al menos, un aparato elevador.
4. La altura libre útil de pisos será de 3,00 metros en todas las plantas. En edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren. La altura útil libre en plantas de sótanos y semisótanos será de 2,70 metros.
5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.
Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
En todos los casos, se instalará un vestíbulo o espacio de aislamiento para evitar que comuniquen directamente con el resto de los locales.
6. Los locales con superficie útil mayor de 400 metros cuadrados dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados o fracción de superficie útil que exceda de esos cuatrocientos metros cuadrados. (Redacción adaptada a lo dispuesto en la modificación nº 17 del PGOU.)
7. Los pasajes comerciales, cuando se establezcan en planta baja, tendrán acceso para el público por ambos extremos con una anchura igual o superior a 4,00 metros útiles.
8. Los locales destinados a venta de alimentos, dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionado de superficie mínima igual al 10 por ciento del total del local, con una dimensión mínima de 3,00 metros cuadrados.

9. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente. La concesión de la licencia de edificación estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.
10. Las fachadas de los edificios comerciales respetarán las condiciones compositivas y estéticas de las zonas en que se sitúen, adecuándose en su configuración arquitectónica, ritmo de huecos, materiales y elementos compositivos y constructivos a las determinaciones de la misma.
Por razones compositivas del espacio urbano, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso mantenerse la iluminación natural a través de las fachadas.

Criterio interpretativo: Normativa vigente de aplicación por razón de la materia.

USO OFICINAS Y DESPACHOS

Con este nombre se agrupan los servicios correspondientes a las actividades terciarias que se dirigen principalmente a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o particulares, sean de carácter público o privado. Se incluyen las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina que consuman un espacio propio e independiente.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. En edificio residencial.
Acoge los que se desarrollan o pueden desarrollarse conjuntamente en edificios con uso predominantemente residencial.
Se permite el uso oficinas y despachos en plantas bajas, entreplantas y planta primera.
Cuando tengan superficie mayor de 100 metros cuadrados tendrán en todo caso acceso independiente y nunca a través de elementos comunes del edificio en que se sitúen.
(Redacción adaptada a lo dispuesto en la modificación nº 17 del PGOU.)
- Categoría 2ª. En edificio de oficinas.
Entran en esta categoría aquellos usos que ocupan todo o la mayor parte del edificio, pudiendo ser los restantes uso de carácter terciario, siempre que sean compatibles con los usos permitidos en la zona.
- Categoría 3ª. En bloques representativos.
Comprende las agrupaciones de locales destinados a oficinas cuya implantación obedece a complementar usos diferentes y que combinan adecuadamente funciones accesorias como salas de recepción, de reunión, de conferencias, laboratorios de investigación etc.
Recibirán predominantemente tratamiento de edificación aislada o adosada con arreglo a las condiciones particulares de la zona en que se desarrollen.

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima útil de 1,50 metros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.
2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 400 metros cuadrados de superficie útil en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 200 metros cuadrados con una anchura mínima útil de 1,50 metros.
3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 400 metros cuadrados sobre su altura.
4. La altura libre útil de pisos será como mínimo de 3 metros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios mínimos: hasta 100 m², un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
6. Se prevé como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil en los casos de categoría 2ª, siendo también de aplicación lo dispuesto en las ordenanzas de zona.
7. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de las viviendas a que estén anexos.
8. Las salas de reunión y conferencias con capacidad superior a 50 personas, cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
9. En los bajos de oficinas se permite el archivo y almacenaje en planta de sótano, con una superficie máxima igual a la del local de la planta baja. No serán locales de trabajo y no podrán ser independientes de la planta baja, a la que estarán unidos mediante escaleras y otros huecos.
10. Las fachadas de los edificios de oficinas respetarán las condiciones compositivas y estéticas de las zonas en que se sitúen, adecuándose en su configuración arquitectónica, ritmo de huecos, materiales y elementos compositivos y constructivos a las determinaciones para la misma.

Criterio interpretativo: Normativa vigente de aplicación por razón de la materia.

USO HOTELERO

Ocupa el servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas con fines transitorios, recreativos o turísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.
Podrá desarrollarse en edificios existentes o de nueva planta. Tendrá una superficie máxima útil de 600 metros cuadrados y acogerá un número de habitaciones igual o menor a 20.
- Categoría 2ª.
Podrá desarrollarse también en edificios existentes o de nueva planta. Dispondrá de una superficie útil máxima de 1.500 metros cuadrados, acogiendo 50 habitaciones como máximo.
- Categoría 3ª.
Destinada fundamentalmente a edificios de nueva planta, aunque podrá desarrollarse en conjuntos construidos con otros fines. No tiene limitación de superficie, comprendiendo un número de habitaciones igual o superior a 50.
- Categoría 4ª.
Comprende los usos desarrollados al aire libre en áreas apropiadas como campamentos de turismo. Se caracterizan por la mínima superficie construida, indispensable para los servicios e instalaciones y por la máxima superficie libre para el establecimiento y ocupación por parte de los usuarios.

Serán de aplicación con carácter general toda la regulación detallada en la legislación existente.

Criterio interpretativo: El uso hotelero establecido en el PGOU de Torrent se considera uso exclusivo en edificio o instalación singular sin posibilidad de compatibilizar con el uso residencial. Se considera edificio o instalación singular, aquel que debido a su programa específico requiere una ubicación y características independientes de cualquier otro uso, ocupando todo o la mayor parte del edificio o mayor parte de la instalación, siendo los restantes usos de carácter terciario. Se considera uso hotelero la vivienda turística/alojamiento turístico.

USO RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS

Este uso, abarca los edificios o locales destinados al recreo, esparcimiento y distracción de la población, así como aquellos otros en que se desarrollan espectáculos de pública concurrencia.

Se establece las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. En edificio residencial.
Cuando se desarrollan en locales o partes de edificios con uso predominante residencial. Podrán desarrollarse en planta baja, planta de sótano o semisótano, entreplanta y planta primera.
Obligatoriamente tendrán acceso directo desde vía pública o espacio libre y su comunicación interior será independiente de los elementos comunes del edificio en que se ubican.
- Categoría 2ª. En edificio o instalación singular.
Comprende aquellos que se desarrollan en edificios o áreas destinadas exclusivamente a estas actividades pudiendo acoger otros usos de carácter terciario que sean compatibles con la zona.
- Categoría 3ª. Locales de baile y discotecas.
Constituyen esta categoría 3ª las salas de fiestas, cafés teatros, cafés conciertos, cafés cantantes, discotecas, salones de baile con o sin atracciones, pubs y demás instalaciones con ambiente musical. (Redacción adaptada a lo dispuesto en la modificación nº 6 del PGOU.)

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones que a continuación se indican son de aplicación a los locales, edificios o áreas que resulten de llevar a cabo obras de habilitación, acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación.

1. **Cumplirán rigurosamente las determinaciones del Reglamento de Espectáculos y de la Norma Básica de la Edificación CPI-82.** Así mismo deberán respetar la normativa relacionada con los mismos y que haya dictado o emane posteriormente de la administración estatal, autonómica, provincial o local.
2. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su categoría podrá producir, en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 horas y las 8 horas con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso residencial.
3. En los locales de Categoría 1ª, el sótano o semisótano anejó al local principal, no podrá tener una superficie mayor que éste último; cuando esté abierto al público. La zona de articulación de ambas plantas será al menos del 40 por ciento de la superficie útil del sótano, estando unidas por escaleras y otros huecos.

Por lo menos el 15 por ciento de la zona de articulación deberá corresponder con huecos de interconexión visual, existiendo al menos uno de 16 metros cuadrados de superficie, siempre que no exceda del porcentaje obligatorio.

4. Se preverá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil en los casos de la categoría 2ª, siendo también de aplicación lo dispuesto en las ordenanzas de zona.
5. En edificios con distintos usos será de aplicación estas condiciones a la parte del mismo que tenga el uso recreativo o de espectáculo; en el resto se aplicarán las condiciones que le corresponda por la actividad que desarrollen.
6. Las fachadas de los edificios destinados a estos usos, respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la zona en donde se encuentren, siempre que técnicamente sea posible.

Si no ocurre así, deberá justificarse arquitectónicamente la solución adoptada, explicando los criterios seguidos y justificando debidamente la integración ambiental y urbanística; no admitiéndose soluciones incoherentes con el conjunto urbano de implantación.

7. Las actividades que se desarrollen en áreas públicas de manera provisional y temporal estarán sujetas a la autorización específica del Ayuntamiento; no admitiéndose instalaciones o edificios de carácter permanente.

USO APARCAMIENTO Y GARAJES

Comprende los espacios públicos y privados, destinados al estacionamiento temporal de vehículos. Aquí se contemplan fundamentalmente aquellos que se desarrollan en edificios o partes de los mismos, diseñadas al efecto.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Garaje privado o plaza de aparcamiento.

Como tal se entiende aquel que se sitúa anejo al uso de vivienda u otro tipo de uso y que es indispensable. Podrán establecerse en planta baja, planta de sótano o semisótano. Y cuando las condiciones de la parcela edificable no permitan estas ubicaciones se podrá hacer la reserva de aparcamiento en otro lugar situado como máximo dentro de un radio de 200 m. del edificio en cuestión.

En las Zonas de Ordenanzas 1,2,3 y 4 (exceptuando subzona 4E) y Subzona 5B, no será de aplicación esta distancia máxima, si bien la reserva se habrá de realizar en zona de ordenanza con uso dominante residencial plurifamiliar. (Redacción adaptada a lo dispuesto en la modificación nº 28 del PGOU.)

- Categoría 2ª. Garaje público.

Es el destinado al servicio discrecional del público en edificios o partes de edificios específicamente destinados. Podrán desarrollarse en planta baja, planta de sótano o semisótano.

- Categoría 3ª. Garaje en edificio singular.

Es el desarrollado en edificio exclusivo o con otros usos normalmente terciarios, como servicio discrecional del público.

- Categoría 4ª. Aparcamientos privados en superficie.

Son los espacios habilitados en superficie sobre parcela privada destinados al estacionamiento de vehículos y complementarios de otro uso principal o predominante.

Con carácter indicativo se seguirán las determinaciones recogidas en el Título VI de las presentes Normas.

CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación con carácter complementario las características explicitadas los artículos 6.2.1.9. y 6.2.1.10. — Aparcamientos Públicos, plazas y edificios de aparcamiento.

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.
Cuando se trate de edificios o parte de ellos no destinados a vivienda, se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
No será obligatoria la reserva indicada en los apartados anteriores cuando así lo establezcan las ordenanzas particulares de la zona correspondiente.
2. Son garajes los lugares destinados a custodiar vehículos en régimen de explotación por periodo superior a un mes.
Estacionamientos: los lugares destinados a custodiar vehículos por horas, días o periodos inferiores a un mes, o en régimen mixto.
3. **Licencia de actividad calificada**
Se excluyen del régimen de Licencia de actividad calificada:
 - Los aparcamientos mediante los que se da cumplimiento a las exigencias de reserva de esta clase de acuerdo con el Plan, en tanto no constituyan explotación industrial.
 - Los aparcamientos en locales de superficie inferior a 120 m², con capacidad máxima de 6 vehículos.

Criterio interpretativo: Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

4. **Condiciones del local:**
Todos los elementos estructurales, sustentantes o sostenidos, deberán ser resistentes a la acción del fuego tipo de 120 minutos de duración. El local podrá comunicarse con la escalera, ascensor u otros servicios, siempre que estos dispongan de otro acceso, dispongan del aislamiento adecuado, sean resistentes a la temperatura y estancos al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos.

Los aparcamientos de superficie igual o mayor de 600 m² deberán disponer de acceso de peatones independiente de forma que ningún punto de cada planta quede situado a más de 30 m. de una salida.

El acceso se hará mediante escaleras con ancho de 1 m. como mínimo.

Criterio interpretativo: Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

5. Ventilación: Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación. **(Según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU)**

6. **Iluminación**

La iluminación artificial se ajustará a las disposiciones generales vigentes en materia de alumbrado, pudiendo exigirse la instalación de alumbrado supletorio en locales de más de 1.000 m² con nivel de 10 lux. El gálibo mínimo en todo punto será de 2.20 metros en los aparcamientos para turismos y de 5,50 metros en los aparcamientos para camiones.

Criterio interpretativo: Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

7. Plazas de aparcamiento:

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para vehículos turismo se ajustarán a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden (plazas en batería) y alguno de sus lados mayores esté adosado a una pared, tendrán un ancho mínimo de 2,40 m.

En caso de que las plazas se dispongan longitudinalmente paralelas a la calle de circulación (plazas en cordón), las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,40 m., pudiendo tener hasta un 20 por ciento de las plazas en cordón de los garajes dimensiones no inferiores a 5,25 x 2,30 m.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para CAMIÓN TIPO serán, como mínimo, de 3,5 x 12 m., debiendo tener un 20 % de las plazas las dimensiones de 3,50 x 16,50 m.

Las dimensiones señaladas en los apartados anteriores se entienden libres de todo obstáculo.

Las plazas quedarán señaladas en el pavimento.

Se deberá justificar detalladamente la maniobrabilidad de las plazas de aparcamiento que garanticen la salida frontal de los vehículos.

(Según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU)

8. Accesos:

Tendrán la siguiente anchura mínima:

- De 3 metros, para garajes de hasta 50 plazas, y estacionamientos de hasta 20 plazas.
- De 6 metros para garajes de hasta 100 plazas, y estacionamientos de hasta 40 plazas.

- Entrada y salida independiente de 3 metros como mínimo, en caso de garajes de más de 100 plazas y aparcamientos en ambos casos.
- En los aparcamientos para camiones habrá entrada y salida independiente con anchura de 3,50 como mínimo por cada 100 plazas ó fracción. Estas dimensiones vendrán aumentadas con el correspondiente sobre ancho de curva si los accesos o salidas estuvieran en curva.
Los accesos y salidas en todos los casos, de estacionamientos y garajes en la vía pública estarán convenientemente señalizados.

9. Pendientes máximas:
Se ajustarán a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.
(Según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU)
10. Comunicación entre plantas:
La comunicación entre plantas se hará de acuerdo con las normas para accesos y pendientes con la salvedad de la zona horizontal.
11. Instalaciones contra incendios:
Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
(Según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU)
12. Las plazas de aparcamiento correspondiente a cada edificio según lo establecido en los artículos anteriores deberán situarse en la planta baja o edificio situado en la misma manzana o en un radio de 200 m*. tomando como centro el del edificio cuya licencia se solicita.

Como tal se entiende aquel que se sitúa anejo al uso de vivienda u otro tipo de uso y que es indispensable. Podrán establecerse en planta baja, planta de sótano o semisótano. Y cuando las condiciones de la parcela edificable no permitan estas ubicaciones se podrá hacer la reserva de aparcamiento en otro lugar situado como máximo dentro de un radio de 200 m. del edificio en cuestión.

* En las Zonas de Ordenanzas 1,2,3 y 4 (exceptuando subzona 4E) y Subzona 5B, no será de aplicación esta distancia máxima, si bien la reserva se habrá de realizar en zona de ordenanza con uso dominante residencial plurifamiliar. (Redacción adaptada a lo dispuesto en la modificación nº 28 del PGOU.)

Los aparcamientos situados dentro de una misma manzana y que correspondan a fincas independientes pero colindantes entre sí, podrán ser mancomunados y contar con acceso único. En el caso de que se opte por hacer la reserva en edificio distinto, deberá acreditarse: que el local cumpla las condiciones de diseño, uso y construcción exigidas en los artículos precedentes, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reserva de aparcamientos o local o parcela distinta a la del edificio en que se asigne. Esta afección únicamente se entenderá a efectos de impedir el cómputo de las mismas plazas de aparcamiento en una licencia de obras distinta a la del edificio a que se atribuyen originariamente.

USO ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES

La presente regulación afecta solamente a las áreas de suelo urbano y no urbanizable, con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 6.

- Categoría 1ª.
Sólo se permitirán en el suelo urbano industrial, cuyas áreas de ordenanza son la 9A, 9B y 9C y en las zonas en las que sean admisibles las de categoría 2ª.

Criterio interpretativo: Se permite esta categoría en el Sector 14 "Toll-l'Alberca", Sector 1 "Ampliación Mas del Jutge", Sector 2 "Ampliación Mas del Jutge", Sector 12 "Molí Industrial" y Centro Comercial las Américas, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, en su actual redacción.

- Categoría 2ª.
Sólo serán autorizadas las que se pretendan instalar en el interior de una franja de 100 m. a contar desde la línea de arcén a ambos lados de las siguientes carreteras:
Autovía de circunvalación a Valencia (By-Pass)
Autovía Valencia-Torrent.
Distribuidor Comarcal Sur
Carretera Torrent-Mas del Jutge (VV-3019) en los tramos clasificados como urbano industrial o no urbanizable. El trazado de dicha carretera es el que figura en los correspondientes proyectos de construcción aprobados por el titular de la vía. Se excluye expresamente el tramo de acceso al núcleo de viviendas de Mas del Jutge.
Carretera Real de Montroi (VP-3067) en los tramos clasificados como suelo no urbanizable, desde el límite occidental de la autovía de circunvalación a Valencia (By-Pass) hasta la línea del término municipal de Montserrat.
Caminos de Dominio público municipal, excepto en los tramos en que transcurran por suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de protección forestal.
- Categoría 3ª.
Sólo se permitirán en el interior de una franja de 100 m. a contar desde la línea de arcén a ambos lados de la Autovía de Circunvalación a Valencia (By-Pass)

En todo caso será necesario contar con la autorización del titular de la vía que se utilice como soporte para la instalación que se pretenda.

CONDICIONES GENERALES

Se estará a lo dispuesto en la modificación nº 19 del PGOU.

Artículo 7.4.5. Regulación del uso dotacional

Es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar; y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones que se señalan serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destine para este uso y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General y que obligatoriamente habrá de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollen.

También serán de aplicación con carácter indicativo las condiciones y características descritas en el artículo 6.2.3.5. Equipamientos y Dotaciones, que complementan a las presentes.

1. Estas condiciones se observarán obligatoriamente en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
2. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá destinarse el correspondiente a la vivienda familiar de la persona encargada de ~ instalación o a residencia comunitaria para albergar a los agentes de servicio
5. Según sea la zona de ubicación, se cumplirán además las siguientes condiciones:
 - a) Si la edificación se separa de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
 - b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio si estuviese determinada.
 - c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas de los edificios de las parcelas colindantes.
6. En el suelo dotacional a que se refiere el artículo 132 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, el Ayuntamiento determinará motivadamente en cada caso, con ocasión de la aprobación del proyecto o el otorgamiento de licencias de obras, la reserva de plazas de aparcamiento (para automóviles, ciclomotores y bicicletas) o su innecesaridad.

La reserva vendrá determinada en función del tipo de dotación y de su emplazamiento, y se tendrá en cuenta las características y tipología de la edificación, las dimensiones de la parcela y su accesibilidad, las características y densidad de la red viaria, la afluencia y demanda efectiva del uso dotacional específico y el acceso mediante transporte público; estableciéndose como criterio orientativo la reserva de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² útiles.

Al efecto el proyecto contendrá anejo justificativo de la reserva de aparcamiento.

(Según redacción dada por la modificación nº 18 del PGOU)

7. Los edificios y locales destinados a dotaciones cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones que fije la normativa vigente para cada tipo de actividad, sin perjuicio de las que se deriven de la aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan General en aquello que les fuere de aplicación.
8. Los usos dotacionales podrán estar a cargo de particulares, asociaciones o empresas privadas bajo unas condiciones previamente estipuladas, siempre y cuando exista autorización expresa y particularizada por parte del Ayuntamiento. También podrán realizarse mediante concesiones administrativas manteniendo el derecho de superficie y revirtiendo a la titularidad pública tras un período concreto de tiempo determinado.

En todo caso, el Ayuntamiento vigilará su correcta ejecución y mantenimiento, siendo causa suficiente para clausurar las actividades dotacionales privadas, la reiteración injustificada de falta de atención o cuidado en los edificios e instalaciones que impliquen su degradación progresiva, así como la inoperancia de los servicios propios a los ciudadanos.

CONDICIONES PARTICULARES

1. Equipamiento Educativo: Los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.
2. Equipamiento Deportivo: Las parcelas que se destinen a éste equipamiento presentarán una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², no pudiendo superar una ocupación superior al 70 por ciento de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse al menos un 20 por ciento de la superficie de la parcela para jardinería y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre. Cuando se dispongan instalaciones deportivas en edificios de otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.
3. Equipamiento Religioso: Las parcelas destinadas a equipamiento religioso, podrán destinar un máximo superficial del 50 por ciento con actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto.
4. Servicios de la Administración: Aquellos servicios en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

5. Cementerios: Estas instalaciones cumplirán las condiciones señaladas en el vigente Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, así como aquellas otras emanadas de los órganos administrativos competentes. En general dispondrán la ocupación edilicia liberando al menos el 50 por ciento de la superficie total delimitada que se destinará para accesos, pasos, espacios de recogimiento, relación y arbolado o jardinería. Podrán establecerse con carácter privado mediante autorización expresa e individualizada del Ayuntamiento, debiendo cuidar especialmente las posibles afecciones medioambientales y locacionales, siendo determinantes para su autorización.
6. Servicios Infraestructurales: Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas, según las disposiciones específicas reguladoras establecidas por el Ayuntamiento. Cuando para la implantación de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en el art. 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

CAPÍTULO 1º. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 8. 1. 1. Definición

El suelo urbano, es aquél recogido como tal en el artículo 78 L.S. y que ya hemos definido en el artículo 2.2.1 de las presentes normas.

Dentro de este tipo de suelo podemos distinguir:

1. Suelo Urbano Ordenado y Urbanizado (SÚ-U), en el que la ordenación se encuentra perfectamente detallada, el grado de urbanización es total, ya que reúnen todos los servicios en las condiciones mínimas, y el área en la que se incluyen está consolidada por la edificación.
Se desarrollará mediante las determinaciones del Plan.
2. Suelo Ordenado Parcialmente Urbanizado (SU-PU), ubicado en áreas consolidadas por la edificación, siendo la urbanización en algunos aspectos deficitaria, por encontrarse en mal estado, necesitando de la aprobación un Proyecto de urbanización para, establecer el estándar de los servicios que se concretan en las presentes Normas Urbanísticas y, en los casos que así se determine, un Plan Especial de Reforma Interior o un Estudio de Detalle.
3. Suelo no Ordenado ni Urbanizado (SU-NU), en el que se incluyen las áreas con edificación consolidada, careciendo de los elementos de urbanización, debiendo ajustarse a los mínimos exigidos en estas Normas para el desarrollo de la urbanización, lo que deberá plantearse con el correspondiente Proyecto de Urbanización. Previo a este se presentará un PERI para reformar alineaciones e introducir, en su caso, espacios libres.

Estas son las situaciones ya existentes recogidas por el Plan General, y el suelo urbano debe ser objeto de conservación, mejora si es necesaria su reforma, o acabado si precisa de la continuidad de los procesos de ejecución ya iniciados, o por iniciar. En cualquier caso, aquella división del suelo urbano tiene un propósito puramente descriptivo y el régimen de la gestión es idéntico en todos ellos.

La delimitación de suelo urbano es la contenida en los Planos de Clasificación y Gestión; señalando y delimitando en ellos aquellas áreas para las que el Plan prevea el ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Artículo 8.1.2. Derechos y Deberes de los propietarios

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de la compensación o reparcelación de sus terrenos, salvo que sean innecesarias, a tenor de la calificación que les asigne el Plan y previo cumplimiento de los deberes y cargas que éste señala.

Así mismo, tienen derecho como principio general, al justo reparto de cargas y beneficios que se derivan del Plan. No obstante, no serán necesarias las operaciones tendentes a tal fin en los siguientes casos:

- a) Cuando el terreno haya sido ya objeto de una actuación urbanística previa por alguno de los sistemas previstos en la L.S.
- b) Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa de acuerdo con lo establecido en el art. 134 de la L.S.
- c) Cuando el terreno sea de dominio público y sea ya de titularidad del ente público correspondiente, conforme al destino previsto en este Plan.
- d) Cuando todos los terrenos de una unidad de gestión sean del mismo propietario.
- e) Cuando los posibles beneficiarios de la redistribución renuncien a ella.
- f) Cuando un terreno sea edificable según las determinaciones del Plan y no sea posible su inclusión en un polígono o unidad de actuación.

Por contra, los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes que señala el art. 83.3º de la L.S. El cumplimiento de dichos deberes será presupuesto de legitimidad para hacer efectivo el derecho al aprovechamiento urbanístico que les reconoce el Plan.

Artículo 8.1.3. Modos de gestión del Plan

La gestión de este Plan en el suelo urbano se realizará, con carácter general, mediante polígonos o unidades de actuación. A tal fin el Plan contiene ya la delimitación de dichas unidades de gestión que se han considerado necesarias, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar nuevos polígonos o unidades de actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley de Suelo. La modificación de los que determina el Plan no se considera Modificación del Plan, por no ser un contenido necesario de éste, bastando seguir el procedimiento que establece el artículo anteriormente citado.

En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable, podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.

También podrán llevarse a cabo actuaciones aisladas en este suelo, mediante la expropiación, cuyo coste será repercutible entre los beneficiarios en los términos que establece la legislación urbanística y la de régimen local. Dicha repercusión podrá efectuarse sobre el suelo que no haya efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas, se encuentre edificado o no.

Artículo 8.1.4. La obligación de urbanizar

Los propietarios de suelo urbano están obligados a costear la urbanización, ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración, o es su caso ejecutándola directamente bajo las directrices de ésta.

No obstante, se excluye de esta obligación, total o parcialmente a los propietarios que hubiesen efectuado la urbanización total o parcial de los terrenos de acuerdo con las determinaciones del planeamiento anterior, o con las señaladas por el Ayuntamiento.

Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, referidas a todos los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación.

Artículo 8.1 5. Gestión del suelo urbano en el Polígono Industrial

La gestión en el suelo urbano del Polígono Industrial, "Mas del Jutge", se realizará conforme a las consideraciones incluidas en la Adaptación a la solución Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, aprobado definitivamente el 30 de junio de 1.966.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 8.2.1. Definición

Constituyen el Suelo Urbanizable Programado aquellos terrenos declarados por el Plan General aptos para ser urbanizados y que deberán serlo en los términos y plazos establecidos por el mismo.

Las previsiones del Plan sobre esta clase de suelo se establecerán para dos cuatrienios consecutivos, comenzando el primero de ellos el día siguiente de la aprobación definitiva del Plan General, y el segundo el siguiente día de finalizar el primer cuatrienio.

La delimitación del Suelo Urbanizable Programado quedará reflejada en los Planos de Clasificación y Gestión del suelo; constituyendo una oferta de suelo en cantidad suficiente para cubrir las previsiones de un futuro crecimiento de la población.

Artículo 8.2.2. Subclases de suelo urbanizable programado

En función de la etapa en que se encuentre su proceso de desarrollo, siguientes categorías: poseerán un régimen que determinará su incorporación en una del si

- Suelo Urbanizable Programado Tramitado (S.U.P.-TR.). Se incluyen en esta categoría las áreas comprendidas dentro de un sector, del cual se ha tramitado y aprobado definitivamente un Plan Parcial;
El régimen de esta clase de suelo será el ya convenido y recogido en el Plan Parcial, que se incorpora a las presentes normas, y que se detalla en el art. 8.2.8. de estas Normas.
- Suelo Urbanizable Programado Convenido (S.U.P.-CV.). Dentro de este tipo de suelo incluiremos a las áreas en las que exista un convenio, previo al Plan, firmado entre el Ayuntamiento y los particulares, sobre el planeamiento y posterior desarrollo de un determinado sector. Estas áreas se registrarán por el convenio existente, que como tal será recogido por el Plan. Pero al no tener iniciada su gestión, constituyen una categoría diferente, que se recogerá en el Plano de Clasificación y Gestión del Suelo, y cuyo régimen se detalla en el art. 8.2.9.

- Suelo Urbanizable Programado Simple (S.U.P.-S.). Incluirá el suelo pendiente de desarrollo mediante la redacción de un Plan Parcial, cuyos parámetros y condiciones vendrán determinados por el Plan General. Su ejecución se desarrollará en el 1º ó 2º cuatrienio, dependiendo de las previsiones que para él recoja el Programa de Actuación

Artículo 8.2.3. Desarrollo

El suelo urbanizable programado deberá desarrollarse mediante los Planes Parciales. El ámbito de desarrollo de los Planes Parciales deberá coincidir con el sector que el Plan General haya delimitado, pudiendo ser ejecutado en uno o varios polígonos.

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3.2.2 de las presentes normas, y teniendo en cuenta los parámetros y observaciones recogidas para cada sector, en su ficha correspondiente, que se incorporan a estas Normas.

Hasta que no se produzca la aprobación del Plan Parcial este suelo urbanizable programado no podrá ser urbanizado. Se exceptúa de la condición de no poder edificar, realizar obras o instalaciones, los supuestos en que concurren las condiciones recogidas en los artículos 17-2º, 84-1º y 58-2º de la Ley del Suelo.

Artículo 8.2.4. Obligaciones de los propietarios

Los terrenos comprendidos en esta clase de suelo no podrán alejarse del uso y aprovechamiento fijados por el Plan.

En ningún caso podrán ser edificados hasta que se cumplan con los deberes establecidos en el artículo 84-3º de la Ley del Suelo.

Artículo 8.2.5. Derechos de los propietarios

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado tendrán el derecho de ejercer sus facultades de uso y edificación, siempre dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes y cargas que establece la Ley y el presente Plan.

El contenido del derecho de propiedad se encuentra definido por el noventa por ciento del aprovechamiento medio establecido para el sector, siendo el aprovechamiento medio de cada sector el resultado de aplicar coeficientes de homogeneización en función del uso y situación de la zona y quedando en todo caso condicionado su derecho al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas impuestas por el planeamiento.

Artículo 8.2.6. Delimitación de sectores

El Plan General establece una serie de sectores que programados para los dos cuatrienios constituyen el conjunto de terrenos aptos para edificar.

Estos sectores quedan grafiados en el Plano de Clasificación.

Existe una ficha, incorporada en el Anexo de las presentes Normas, para cada sector, en la que se determinan las condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, determinaciones con carácter normativo.

La superficie de los sectores tiene carácter aproximado, pudiendo efectuar los planes parciales que se aprueben las pequeñas correcciones que se deriven de la superficie real de los terrenos, del cambio de escala o de circunstancias análogas.

Artículo 8.2.7. Ejecución del suelo urbanizable programado

Los sectores se ejecutarán por polígonos completos. El sistema de actuación será el determinado por el Plan Parcial.

No podrá ejecutarse un Plan Parcial sin la previa delimitación de los polígonos, siendo necesario que dichos polígonos sean capaces de asumir las cesiones y puedan hacer efectivo el principio de justa distribución de beneficios y cargas derivados del Plan.

Las obras de urbanización que hayan de ejecutarse deberán tener autonomía propia, sin que debido a la división en polígonos se dificulten o hagan inviables el conjunto total a ejecutar, dentro del sector.

La diferencia de aprovechamiento entre los polígonos incluidos en un mismo sector, no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 8.2.8. Régimen del Suelo Urbanizable Tramitado

Queda ya definido en el artículo 8.2.2 de estas Normas. Debido a sus características particulares y a la existencia de un planeamiento aprobado, esta clase de suelo poseerá unas condiciones singulares.

Supone la exclusión a efectos numéricos del cómputo global del aprovechamiento medio, ya que su aprovechamiento vendrá determinado en su gestión.

Estos Planes Parciales no quedan sujetos a las Normas de Diseño y Calidad, ni a las de planeamiento, exigidas por el Plan General para todo Plan Parcial de nueva creación.

Por tanto, se mantendrá y asumirá la ordenación planeada.

Artículo 8.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable Convenido

Este suelo, a diferencia del Tramitado, cuenta con un convenio existente, todavía sin desarrollar.

En dicho convenio se han aceptado y enunciado una serie de condiciones y criterios a seguir respecto a la ordenación y la edificabilidad.

Al contar con una ordenación ya determinada se les exime del cumplimiento de las Normas de Diseño y Calidad, establecidas para el desarrollo de la ordenación.

Pero al no tener desarrollada su gestión deberán someterse a las exigencias de tramitación de Planes Parciales recogidas en estas Normas en el Título tercero.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 8.3.1. Definición

Son clasificados como Suelo Urbanizable no Programado los terrenos declarados por el Plan, en principio, aptos para ser urbanizados, no incluidos en el programa del Plan y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística.

La delimitación de estas áreas se contiene en los Planos de Clasificación y Gestión del Suelo.

Artículo 8.3.2. Formulación

El Programa de Actuación Urbanística será formulado directamente por el Ayuntamiento o por los particulares, mediante la adjudicación de su redacción a través de un concurso público. La decisión sobre quién debe efectuar la redacción corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 8.3.3. Desarrollo

Será necesario, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística, que se desarrolle a través de la redacción de Planes Parciales, que se deberán ajustar a las reglas contenidas en estas Normas para el suelo Urbanizable Programado y cumplir los requisitos enunciados en el artículo 3.2.2.

Los Planes Parciales se redactarán dentro de los plazos previstos en el P.A.U. No obstante, la tramitación de ambos instrumentos podrá ser simultánea.

Artículo 8.3.4. Determinaciones

El Programa de Actuación Urbanística deberá determinar las áreas en que se divide el Suelo Urbanizable no Programado y delimitar la magnitud de las actuaciones, siendo el sector la unidad mínima de desarrollo.

En todo caso en la delimitación de los sectores se señalarán los usos genéricos, marcando la intensidad de los mismos, junto con las incompatibilidades.

Se señalará la edificabilidad bruta, que será fijada en cada caso por el Ayuntamiento al aprobar las bases para los P.A.U., si no se han determinado en este Plan; los usos pormenorizados y las características de la edificación, se determinarán al redactar el Plan Parcial.

Se marcarán los trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

Al poder desarrollar un P.A.U en varios sectores, se deberá calcular el aprovechamiento medio de cada sector y el aprovechamiento medio del Programa.

Al desarrollar los sistemas generales, y las redes de servicios, deberá tenerse en cuenta sus conexiones con las existentes en el resto del Término.

Artículo 8.3.5. Ámbito

El P.A.U. podrá abarcar parte del territorio de una zona, una de ellas completa o varias zonas o parte de ellas, siempre que, en todo caso constituyan una unidad urbanística integrada, tal y como establece el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

(Según redacción dada por la modificación nº 10 del PGOU de Torrent. BOP Valencia de fecha 15 del 11 del 2000, nº 272)

Sección 1. Normas Generales

Artículo 8.4.1.1. Definición

Se define como suelo no urbanizable, aquel que se excluye del proceso urbanizador por su aptitud para usos no urbanos y/o, por su escasa aptitud para la urbanización.

Artículo 8.4.1.2. Subclases

Constituyen el suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable COMÚN, y
- b) Suelo no urbanizable de ESPECIAL PROTECCIÓN.

El suelo no urbanizable COMÚN se divide en tres grandes áreas:

- 1 Genérico. - Aquél que si bien no reúne características que lo hagan merecedor de un régimen especial de protección, ni tiene un valor agrícola suficiente que merezca ser potenciado, es considerado por el Plan General inadecuado para su desarrollo urbano.
- 2 Agrícola seco. - El destinado a este tipo de cultivo, cuyo uso agrícola se debe potenciar si bien no con carácter exclusivo.
- 3 Agrícola de regadío. - El de huerta y naranjal, irrigado con aguas superficiales o subterráneas, cuyo uso agrícola se debe potenciar, si bien no con carácter exclusivo.

El suelo no urbanizable de ESPECIAL PROTECCIÓN está constituido por aquellos terrenos en los que concurre alguna de las circunstancias señaladas por los apartados a), b) y c) del punto 1 del artículo primero de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, así como aquellas áreas de aprovechamiento forestal identificadas en el Plan General.

Artículo 8.4.1.3. Zonificación y delimitación

En función de los criterios reseñados se definen las siguientes zonas de suelo no urbanizable (S.N.U.):

1. Común genérico (C.G.).
2. Común agrícola de seco (C.A.S).
3. Común agrícola de regadío (C.A.R).
4. Especial protección - Dominio público (E.P.D.P.).
- Agrícola forestal (E.P.A.F)

La delimitación del suelo no urbanizable y de sus diferentes zonas está grafiada en los planos 4.1 a 4.12 de Clasificación del Suelo a escala 1:5.000.

Artículo 8.4.1.4. Régimen urbanístico

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. En consecuencia, las limitaciones de uso y edificación impuestas por las diversas determinaciones del Plan General sobre esta clase de suelo, no darán derecho a indemnización, salvo que tales limitaciones afecten al valor inicial del suelo.
2. En suelos no urbanizables COMUNES, podrá autorizarse, siguiendo los procedimientos previstos en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, las obras, usos y aprovechamientos previstos en los artículos séptimo y octavo de la citada Ley 4/1992.
3. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que para cada zona se establecen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
5. Quedan prohibidas, en suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas.
6. Las áreas y subáreas clasificadas como Suelo No Urbanizable de ESPECIAL PROTECCIÓN, no podrán ser dedicadas a utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Las facultades y deberes para esta clase de suelo quedan reguladas en el artículo sexto de la mencionada Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 8.4.1.5. Núcleo de población o urbano.

1. La definición del concepto de núcleo de población se establece en función de criterios o condiciones objetivas generales comunes a la totalidad del suelo no urbanizable y de condiciones particulares de cada una de las zonas.
2. Las condiciones generales que pueden dar lugar a formación de núcleos de población o urbanos son:
 - a) Existencia de parcelaciones urbanísticas.
 - b) Existencia de obras de infraestructura propias de las áreas urbanas.
3. Las condiciones particulares de zona, que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población son:
 - a) Existencia de parcelación con superficie inferior a la definida como mínima para la zona de S.N.U. de que se trate.
 - b) Distancia entre las edificaciones inferior a la definida como mínima para la zona de S.N.U. de que se trate.
 - c) Existencia de un número de viviendas por unidad de superficie superior al establecido como medio en cada una de las zonas de S.N.U. en función de la parcela mínima definida para cada una de ellas.
 - d) Proximidad a núcleos de población de suelo urbano o urbanizable, con distancia menor a dichos núcleos que la permitida en cada zona
4. La presencia de cualquiera de estas condiciones o varias de ellas, indicará la existencia de riesgo de formación de un núcleo de población y determinará dos tipos de medidas:
 - a) Denegación de licencias para el uso de V.F.A.
 - b) Fomento de la labor de policía urbanística en las zonas con tales condiciones.

Artículo 8.4.1.6. Condiciones de uso

- a) USOS DOMINANTES: Se definen dos tipos:
1. Usos zonales, es decir, aquellos cuya implantación y/o protección sirven para delimitar las diferentes zonas de suelo no urbanizable:
 - Rústico de regadío C.R.
 - Rústico de secano C.S.
 - Rústico forestal C.F.
 2. Usos interzonales, se aplican sobre varias o todas las zonas, indistintamente:
 - Rústico de cauces C.C.
 - Rústico extractivo C.E.
- b) USOS COMPATIBLES:
- Rústico ganadero CG
 - Rústico esparcimiento CO
 - Infraestructura viaria IV
 - Infraestructura ferroviaria IF
 - Infraestructura hidráulica IH
 - Residencial unifamiliar RU
 - Industria. (categoría 2ª, 3ª) MI
 - Almacén (categoría 2ª) MA
 - Equipamiento escolar EE
 - Equipamiento social ES
 - Equipamiento deportivo ED
 - Parque básico PB
 - Terciario comercial TC

Y todos aquellos no incluidos en la relación y enumerados en el artículo 8 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

Las condiciones en que se desarrollarán los usos dominantes y permitidos, así como su intensidad, se definen en las normas particulares de zona.

- c) USOS PROHIBIDOS: serán usos prohibidos en este suelo los no comprendidos en los puntos a) y b), así como los compatibles cuando no se ajusten a las condiciones en que se definan en cada zona.

Sección 2ª. Normas de suelo no urbanizable de especial protección (S.N.U.E.P.)

Artículo 8.4.2.1. Definición

Se define como suelo no urbanizable de especial protección aquellas áreas que interesa preservar de la acción urbanizadora en función de su valor forestal o su carácter de dominio público.

En esta zona están comprendidas las siguientes áreas:

- Sierra Perentxiza en el N.W
- Área boscosa en el Vedat.
- Barrancos, cauces públicos y demás bienes de dominio público, régimen específico de protección y mejora.

Desde el punto de vista paisajístico forma parte de la unidad ambiental Áreas Boscosas.

Artículo 8.4.2.2 Condiciones de uso.

- USOS DOMINANTES
 - Rústico forestal C.F.
- USOS COMPATIBLES:
 - Parque básico P.B.
 - Rústico seco (en zona forestal) C.S.
 - Rústico esparcimiento y ocio C.O.
- USOS PROHIBIDOS:
El resto de usos compatibles del artículo 8.4.1.6. A y B

Se excluye de la prohibición el uso residencial unifamiliar, el terciario recreativo de restaurantes y el residencial comunitario ya existentes en el área boscosa del Vedat en las parcelas expresamente delimitadas en el interior de dicha área.

Artículo 8.4.2.3. Condiciones de parcelación

La parcela mínima para la instalación de actividades permitidas declaradas de interés comunitario se fijará en el trámite del expediente de declaración.

Para las viviendas y restaurantes ubicados en el interior del área boscosa del Vedat, se establece como parcela mínima la que actualmente dispone cada una de ellas, quedando prohibida la segregación de éstas. Se declaran indivisibles.

Artículo 8.4.2.4. Condiciones de edificación

- A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación.
- Vivienda aislada y familiar, restaurantes y residencias de ancianos: no se permitirán en ningún caso, salvo las viviendas, restaurantes y residencias de ancianos, existentes en el área boscosa del Vedat que se ajustarán a la siguiente formativa:
 - Se permitirán las obras de reforma y consolidación.

- Se permitirán obras de ampliación en extensión, hasta alcanzar una ocupación del 30% de la parcela y un máximo de 150 m² del suelo de ésta. En estos casos, la parte de edificación ampliada se separará de los lindes 3m como mínimo.
- Se permiten obras de ampliación en altura, hasta alcanzar una edificabilidad en parcela neta de 0,6 m²t/m²s y un máximo de 300 m² techo, por parcela.
- El número de plantas máximo será de II, y 7m la altura máxima de cornisa, medida sobre la cota natural del terreno.
- La parte ampliada se separará como mínimo 3 m.l. de los lindes de la parcela.

No obstante lo anterior, en aquellos edificios destinados a restaurantes y residencias de ancianos existentes a la población del Plan General (26 de Enero de 1990) se permitirá el incremento de edificabilidad interior (forjados intermedios) en la edificación existente en dicho momento, sin que les sean de aplicación los parámetros edificatorios definidos en este artículo, siempre que dichas obras no supongan incremento de la volumetría, de la altura, ni de la ocupación de parcela existentes en el momento de aprobación del Plan General, ni afecten a la fachada y cubiertas.

- Instalaciones y almacenes con fines agrícolas: No se podrán ubicar, salvo las siguientes obras: En áreas boscosas; refugios, casas forestales, torres de vigilancia y demás instalaciones de protección, características de estas zonas. Los proyectos de estas construcciones aportarán la justificación de ausencia de impacto ambiental y paisajístico.
- Explotación de canteras (áridos y tierras): Quedan totalmente prohibidas.
- Actividades de servicio a las carreteras: Quedan totalmente prohibidas.
- Infraestructuras y servicios públicos: Se justificará mediante anexo al proyecto de la obra de que se trate, la imposibilidad de ubicar en otra área de no especial protección, así como las medidas a tomar para minimizar el impacto de su implantación. El organismo actuante fijará las garantías y condiciones necesarias para la restauración de los terrenos y vegetación afectados, a su estado natural.
- Obras e instalaciones de interés comunitario: Sólo se permitirán las correspondientes a los usos dominantes y compatibles permitidos, cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos. La superficie de parcela, la ocupación y la edificabilidad se fijará en el trámite del expediente de interés comunitario. Los proyectos justificarán la ausencia de impacto ambiental y paisajístico.

B) Separación de lindes y edificación:

- Separación mínima a lindes 20 m
- Separación mínima entre edificios 100 m

C) Condiciones estéticas y adaptación al medio natural:

Todos los proyectos de obras o instalaciones que se presenten a ejecutar en zonas de especial protección, incluirán los documentos y planos necesarios para justificar la ausencia de impacto ambiental y paisajístico, así como su adaptación al entorno.

Sección 3. Normas de suelo no urbanizable de común agrícola de regadío (S.N.U.C.A.R.)

Artículo 8.4.3.1. Definición

Se puede definir como suelo no urbanizable común, agrícola de regadío, aquellas áreas que interesa preservar este uso agrícola, si bien no con carácter exclusivo, estando sometido al régimen común a que se refiere el artículo primero 3b) de la ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y a las previsiones contenidas en la presente norma.

Comprende las áreas de territorio en el centro y Este del término municipal, situadas alrededor del núcleo urbano de Torrent y de El Vedat.

Desde el punto de vista paisajístico e histórico, en cuanto a su formación, forma parte de las Unidades Ambientales Huerta y Naranjal.

Artículo 8.4.3.2. Condiciones de uso

- USOS DOMINANTES:
 - Rústico de regadío C.R.
- USOS COMPATIBLES:
 - Todos los incluidos en el Artículo 8.4.1.6-B, excepto los expresamente prohibidos.
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los contemplados en el artículo 8.4.1.6-C y además:
 - Rústico extractivo C.E.
 - Rústico ganadero R.G.

Artículo 8.4.3.3. Condiciones de parcelación

La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada, así como para almacenes agrícolas, será de 10.000m² en la subzona de Huerta y Naranjal.

No se fija parcela mínima para el resto de instalaciones (excepto instalaciones de servicio. Ver norma específica) a tramitar con autorización previa.

Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: parcela mínima de 5.000 m² para usos industriales y terciarios (arts. 18 y 19 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2 E), que será de 3.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedarán fijadas en la propia concesión.

Artículo 8.4.3.4. Condiciones de edificación

A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación

- Vivienda aislada y familiar: Con ocupación máxima del 1% de la parcela. La edificabilidad máxima será de 0,02 m²t/m²s. Además de forma compatible se podrá construir en la misma parcela un pequeño granero almacén de maquinaria y aperos agrícola con ocupación y edificabilidad igual que la dada para la vivienda.
- Instalaciones y almacenes agrícolas (no industrias de transformación): Ocupación máxima de parcela del 2% * en una edificabilidad de 0,04 m²t/m²s. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas en las presentes ordenanzas.

(En aplicación del artículo 11 de la Ley 1/1992 del Suelo no Urbanizable vigente en el momento de la redacción y aprobación de la modificación nº 10 del PGOU)

En aquellas fincas con superficie superior a 3.000 m², en los que no se alcance la superficie de parcela mínima, se podrá edificar un pequeño almacén de aperos de labranza, depósito de maquinaria o estación de riego por bombeo, de una sola planta y con una superficie máxima de 60 m².

Para el resto de instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario, no se fija la ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán fijadas en la propia concesión.

B) Separación a lindes, edificación y núcleos de población.

- | | |
|---|----------|
| - Separación mínima a lindes: | 20 m.l. |
| - Separación mínima entre edificios | 100 m.l. |
| - Separación mínima de núcleos de población | 350 m.l. |

Para las edificaciones a tramitar de interés comunitario, estas distancias podrán reducirse a la mitad de las anteriores

Para pequeños almacenes de aperos de labranza u otros usos, (60 m²) estas distancias podrán reducirse a los siguientes valores:

- | | |
|---|----------|
| - Separación mínima a lindes: | 5 m.l. |
| - Separación mínima entre edificios | 50 m.l. |
| - Separación mínima de núcleos de población | 100 m.l. |

Altura y número de plantas.

- | | |
|--|----------|
| - Número máximo de plantas | 2 |
| - Altura de cornisa sobre cota natural del terreno | 6,5 m.l. |

Por encima de esta altura sólo se permitirá cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos.

Excepcionalmente y siempre que se justifique se podrá alcanzar 10 m de altura de cornisa, para usos no residenciales.

C) Condiciones estéticas y adaptación al medio rural.

Las viviendas, construcciones y obras en general deberán adaptarse al ambiente rural determinado por las unidades ambientales de huerta y naranjal. A tal fin se ajustará a las siguientes determinaciones:

Se respetará el perfil orográfico existente.

Los límites de la parcela se ajustarán a la parcelación existente, evitando la fragmentación residual.

En aquellas partes de la parcela no ocupadas por la edificación u otros usos se respetará el arbolado existente.

Los cerramientos de parcela se realizarán preferentemente de elementos vegetales, y si se hiciesen mixtos, la parte de obra no sobrepasará la altura de 0,4 m sobre la cota natural del terreno. *

Se prohíben los paramentos exteriores inacabados tanto en las edificaciones como en el vallado.

Criterio interpretativo: Se aplica en todo el suelo no urbanizable.

E) Densidad:

La densidad no podrá superar el valor medio 0,5 unidades de edificación por Ha, a efectos de la definición de núcleo de población.

Para el cálculo de este valor medio, no se tendrá en cuenta las edificaciones con superficie igual o menor de 60 m² no las destinadas al servicio de carreteras u otros servicios públicos.

Sección 4. Normas de suelo no urbanizable común, agrícola de secano (S.N.U.C.A.S.)

Artículo 8.4.4.1. Definición

Se define como suelo no urbanizable común, agrícola de secano, el comprendido en aquellas áreas que interesa preservar este uso agrícola, si bien no con carácter exclusivo, estando sometido al régimen común a que se refiere el artículo primero 3B) de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y las previsiones contenidas en la presente Norma.

Comprende áreas centro-oeste del término municipal, con alturas sobre el nivel del mar superiores respecto a la Huerta y Naranjal.

Desde el punto de vista paisajístico forma parte de la Unidad Ambiental Secanos Interiores.

Artículo 8.4.4.2. Condiciones de uso

- USO DOMINANTE:
 - Rústico de secano CS
- USOS COMPATIBLES:
 - Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.B
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.C

Artículo 8.4.4.3. Condiciones de parcelación

La parcela mínima para viviendas familiares aisladas, así como para almacenes agrícolas será de 10.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones (excepto estaciones de servicio. Ver norma específica) a tramitar con autorización previa.

Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: Parcela mínima 5.000 m² para usos industriales y terciarios (arts. 18 y 19 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2.E) que será 3.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedaron fijadas en la propia concesión.

Artículo 8.4.4.4. Condiciones de edificación

- A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación.
- Vivienda aislada y familiar: Con la ocupación máxima del 1% de la parcela. La edificabilidad máxima será de 0,02 m²t/m²s. Además de forma compatible se podrá construir en la misma parcela un pequeño granero, almacén de maquinaria y aperos agrícolas, con ocupación y edificabilidad igual que la dada para la vivienda.
 - Instalaciones y almacenes agrícolas (no industrias de transformación): Con ocupación máxima de la parcela del 2 % * y una edificabilidad de 0,04 m²t/m²s. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas en las presentes ordenanzas.

(En aplicación del artículo 11 de la Ley 1/1992 del Suelo no Urbanizable vigente en el momento de la redacción y aprobación de la modificación nº 10 del PGOU)

En aquellos campos con superficie superior a 3.000 m² en los que no se alcance la superficie de parcela mínima; se podrá edificar un pequeño almacén de labranza o depósito de maquinaria, de una sola planta y con una superficie máxima de 60 m². Para el resto de instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario, no se fija la ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán determinadas en la propia concesión.

- B) Separación de lindes, edificación y núcleos de población.
- Separación mínima a lindes 15 m.l.
 - Separación mínima entre edificación 75 m.l.
 - Separación mínima a núcleos de población 250 m.l.

Para pequeños almacenes de aperos de labranza u otros usos; así como para las edificaciones a tramitar de interés comunitario, estas distancias podrán reducirse a la mitad de las anteriores.

- C) Altura y número de plantas.
- Número máximo de plantas: 2.
 - Altura de cornisa máxima sobre cota natural del terreno: 6,5 m.l.

Por encima de esta altura, sólo se permitirá la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos. Excepcionalmente se podrá alcanzar 10 m de altura de cornisa, para usos no residenciales.

Condiciones estéticas y adaptación al medio rural: Se aplicarán las condiciones y adaptaciones expresadas en el artículo 8.1.3.4.D de estas Normas.

Densidad: La densidad no superará el valor medio de 1 unidad de edificación por Ha, a efectos de la definición de núcleo de población.

Para el cálculo de este valor medio no se tendrán en cuenta las edificaciones con superficie igual o menor de 60 m², ni las destinadas al servicio de las carreteras u otros servicios públicos de las administraciones.

Sección 5ª. Normas de suelo no urbanizable común genérico. (S.N.U.C.G.)

Se define como suelo no urbanizable común genérico el que, por su naturaleza, es de escasa productividad agrícola de secano o está destinado a erial. Está sometido al régimen común a que se refiere el artículo primero 3.B) de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y a las previsiones contenidas en las presentes Normas.

Se localiza al SO. del término municipal, en el límite de los municipios de Turís y Montserrat.

Artículo 8.4.5.2. Condiciones de uso

- USOS DOMINANTES:
 - Rústico de secano CS
- USOS COMPATIBLES:
 - Todos los incluidos en el art. 8.4.1.6.B
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.C

Artículo 8.4.5.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima para vivienda familiar aislada será de 5.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones (excepto estaciones de servicio. Ver norma específica) a tramitar con autorización previa.

Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: Parcela mínima de 5.000 m² para usos industriales y terciarios (arts. 18 y 19 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2.E), que será de 3.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedaron fijadas en la propia concesión.

Artículo 8.4.5.4. Condiciones de edificación.

- A) La edificación y ocupación serán las siguientes:
- Vivienda aislada y familiar: Con la ocupación máxima del 2% de la parcela con una edificabilidad máxima del 0,02 m²t/m²s.
 - Instalaciones y almacenes agrícolas (no industrias de transformación): Ocupación máxima de la parcela del 2 %* y una edificabilidad de 0,04 m²t/m²s. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas en las presentes ordenanzas.

(En aplicación del artículo 11 de la Ley 1/1992 del Suelo no Urbanizable vigente en el momento de la redacción y aprobación de la modificación nº 10 del PGOU)

Para el resto de instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario, no se fija la ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán determinadas en la propia concesión.

- B) Separación de lindes, edificación y núcleos de población.
- Separación mínima a lindes 7 m.l.
 - Separación mínima entre edificación 50 m.l.
 - Separación mínima a núcleos de población 100 m.l.
- C) Altura y número de plantas.
- Número máximo de plantas: 2.
 - Altura de cornisa máxima sobre cota natural del terreno: 6,5 m.l.

Por encima de esta altura, sólo se permitirá la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos. Excepcionalmente se podrá alcanzar 10 m de altura de cornisa, para usos no residenciales.

Condiciones estéticas y adaptación al medio rural.

Se aplicarán las condiciones y adaptaciones expresadas en el artículo 8.4.3.4.D de estas Normas.

Sección 6. Núcleos de población en suelo no urbanizable.

Artículo 8.4.6.1. Delimitación y superficie

Los núcleos de población quedan identificados por su número de orden y evaluada su superficie según el detalle que a continuación se expresa:

- Número de orden (x,y) -x- nº hoja de plano (escala 1/5.000)
-y- nº orden en la hoja
- Superficie: en H.A.

Artículo 8.4.6.2. Condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las correspondientes a la zona de S.N.U. en que estén situados, con las excepciones:

- USOS PERMITIDOS:
 - La vivienda unifamiliar aislada aún cuando no esté vinculada a la explotación agrícola.
 - El equipamiento deportivo y espacios libres.
- USOS PROHIBIDOS:
 - Ganadero
 - Industrial
 - Actividades incluidas R.D. 2414/61.

Artículo 8.4.6.3. Condiciones de parcelación

La parcela mínima para la edificación permitida será la correspondiente a la zona de suelo no urbanizable de que se trate, debiendo tener la parte de parcela incluida en el núcleo de población, un mínimo de 500 m², dentro de la cual se situará la edificación.

Artículo 8.4.6.4. Condiciones de edificación

- Edificación permitida:
Sólo se permitirán las obras de reforma o de ampliación de la edificación existente, así como las de obra nueva que cumpla las condiciones de parcelación.

- Edificabilidad:
La edificabilidad se define sobre la superficie de la parte de parcela incluida en el núcleo de población:

- Uso principal 0,20 m²/m²
- Uso secundario 0,05 m²/m²

En ningún caso se superará la edificabilidad definida para la parcela mínima en la zona de suelo no urbanizable de que se trate.

- Ocupación:
La ocupación máxima de la edificación sobre la parte de parcela incluida en el núcleo de población será de 0.15 m²/m².
No se sobrepasará en ningún caso la ocupación máxima definida para la parcela mínima en la zona de suelo no urbanizable de que se trate.

- Separación a lindes: La separación a lindes será:
- 3 m. a medianeras
- 3 m. a viales

- Altura y número de plantas:
Se permitirá un máximo de 2 plantas con una altura de cornisa máxima de 6,50 m. por encima de esta altura sólo se permitirá la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos.

- Condiciones estéticas, adaptación al medio rural:
Las condiciones estéticas que reunirá la edificación para asegurar su adaptación al medio rural, serán las definidas para vivienda unifamiliar en la zona del suelo no urbanizable de que se trate.

- Condiciones de seguridad y salubridad:
En los núcleos de población se podrán realizar obras de urbanización que permitan satisfacer las necesidades mínimas de la edificación existente:
- Abastecimiento de aguas
- Abastecimiento de energía eléctrica

- Evacuación y depuración de vertidos
- Mejora del viario de acceso
- Organización de la evacuación de residuos sólidos.
- Alumbrado de viales.

Las viviendas cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias mínimas exigidas para las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.

Las obras de urbanización a realizar en estos núcleos, en la medida en que no abordan la urbanización integral, no precisarán de proyecto de urbanización, tramitándose como proyecto de obras ordinarias.

Artículo 8.4.6.5. Condiciones de entorno

Como condiciones generales deberán seguirse las normas de calidad ambiental obtenidas en el título sexto de las presentes normas: Normas de Diseño y Calidad.

Alrededor del perímetro del núcleo de población se establece una zona de protección de ancho igual a la distancia mínima entre edificación en la zona en que esté situado dicho núcleo.

En el interior de este entorno quedan prohibidos todos los tipos de edificación, con el fin de garantizar el aislamiento de estos núcleos y evita su extensión.

Sección 7ª. Paisaje

Artículo 8.4.7.1. Elementos estructurantes del paisaje de carácter metropolitano

Los elementos estructurantes del paisaje de carácter metropolitano son:

1. Cornisa de Sierra Perentxiza:

Se encuentra incluida en la zona S.N.U-PF y por tanto sujeta a la normativa de protección definida en dicha zona.

El extremo S.E de esta cornisa se ha visto alterado por el uso extractivo de la cantera existente. Por ello se define el área ocupada por la cantera como zona de Estudio de Impacto Paisajístico-Ambiental E.I.P.A-1. Este estudio y el correspondiente Plan de Restauración, en los términos señalados en el Real Decreto 2.994/82 de 15 de octubre 1.982, se exigirán para la explotación de la citada cantera.

Sobre la línea de cornisa, definida en los planos de Clasificación de Suelo, se establece a ambos lados de la misma una zona de protección paisajística de 200 m. de anchura. Dentro de esta zona, delimitada únicamente sobre Suelo no Urbanizable, se prohíbe toda clase de edificación y movimientos de tierras.

2. Laderas del Monte "El Vedat"

El área boscosa del Vedat se encuentra incluida igualmente en la zona S.N.U-P.E y por tanto sujeta a la normativa de protección definida en dicha zona.

Dada su proximidad al suelo urbano el uso de esta área se ha definido como Parque Básico, en función de su capacidad para asumir dicho uso.

3. Loma de Morredondo

Esta elevación ha desaparecido en gran parte por su anterior uso extractivo, de forma que han quedado gravemente alterados el perfil orográfico y la vegetación natural.

Por ello se define el área afectada como zona de Estudio de Impacto Paisajístico-Ambiental E.I.P.A-2 incluida dentro del P.A.U. 10 de Morredondo.

El E.I.P.A-2 contendrá como mínimo:

- Información básica.
- Propuesta de delimitación del ámbito de protección, y su inclusión dentro del sistema general de espacios libres.
- Definición de las acciones necesarias para la recuperación paisajística y las derivadas del uso asignado de espacio libre.
- Evaluación económica.
- Propuesta de gestión dentro del desarrollo del P.A.U 10.

4. Unidades ambientales:

- Huerta-naranjal.
- Secanos interiores.
- Áreas boscosas.

La protección de estas unidades se define en la normativa de las zonas de suelo no urbanizable en las secciones 2, 3 y 4.

Artículo 8.4.7.2. Elementos estructurantes del paisaje de carácter local

1. Perfil orográfico:

Se considera protegido el perfil orográfico en las zonas de Suelo no Urbanizable de Protección: Forestal (PF), Agrícola de Regadío (P.R) y Agrícola de Secano (P.S).

Los proyectos de obra permitida en estas zonas justificarán en su memoria la no alteración del perfil del terreno o en su caso las medidas correctoras de tal alteración.

2. Edificación tradicional.

La edificación tradicional se detalla en la siguiente relación, agrupada por tipos, donde el número asignado se identifica con el expresado en los planos 1/5.000 de clasificación de suelo:

- a) Masías:
 - 2. Mas de Giles
 - 3. Mas de Covatelles
 - 4. Mas de Rafol
 - 6. Mas del Jutge
 - 7. Mas de D. Pedro
 - 8. Mas de las Palomas

- b) Casetas, corrales y aljibes:
 - 9 Caseta de los Franchos
 - 11 Caseta el Grill (o Cervera)
 - 12 Caseta del Llustre
 - 14 Corral de Máñez
 - 16 Corral de Fabián
 - 17 Corral de Mañez
 - 22 Aljup del Llustre
 - 23 Aljup de los Franchos
 - 24 Aljup de Sardina

- c) Obras civiles:
 - 25 Arquets de d'Alt
 - 26 Arquets de Baix
 - 27 El Pantano
 - 28 Depósito aguas Monte Vedat
 - 31 Canal Júcar-Túria

- d) Lugares interés paisajístico:
 - 29 Nevero Sierra Perentxiza
 - 30 Clot de Baylon

La protección de la edificación tradicional incluye dos aspectos:

- a) Protección del entorno, con el fin de asegurar la percepción diferenciada de la edificación y la del medio que le es propio:
 - En Suelo no Urbanizable se asegura impidiendo la edificación en el entorno próximo mediante la aplicación de la normativa de núcleo de población en la zona de que se trate.
 - En Suelo Urbano o Urbanizable se asegura la protección del entorno por inclusión del elemento protegido en el sistema de áreas libres.

- b) Protección del edificio:
 - Usos: se conservará en la medida de lo posible el uso original y alternativamente se destinará a equipamiento. En ausencia de estas dos posibilidades se permitirán cambios de uso que no conlleven cambios formales y estructurales.

- Obras permitidas: se permitirán las obras de reforma y consolidación que no alteren los elementos formales y estructurales de la edificación. Se prohíben las de derribo y ampliación.

4. Cauces

Cauce natural o álveo de una comente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por ribera las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos lindantes con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso de suelo y las actividades que se desarrollen.

La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior, tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

En la zona, de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce con el fin de proteger el dominio público hidráulica y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la comente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Artículo 8.4.7.3. Zonas de impacto paisajístico-ambiental

Además de las zonas de impacto definidas sobre los elementos estructurantes del paisaje de carácter metropolitano en el artículo anterior, se delimitan otras zonas, que afectan a los elementos estructurantes del paisaje de carácter local, sobre las que se definen una serie de acciones directas y o Estudios de Impacto Paisajístico Ambiental, así como la delimitación de zonas de Protección Paisajística Especial en las que se prohíbe la edificación de cualquier tipo.

Dichas zonas son:

- a) Infraestructura viaria:
 1. Acceso de Alaquás (CC-32 15)
 - Acciones directas:
 - Protección de huertos, jardines y edificación lindante con la vía CC-3215, con arreglo al artículo 3.5.2.4 sobre patrimonio no catalogado y 3.5.2.15 a 3.5.2.18.
 - Estudio para implantación de paseo peatonal y carril de tráfico lento en la vía CC-32 15.
 - Estudio de impacto paisajístico-ambiental E.I.P.A 3 de la conexión del Corredor Comarcal con la vía CC-3215 que contenga como mínimo:
 - Definición de la continuidad funcional y paisajística de la CC-3215 con la ampliación definida.
 - Definición de la continuidad paisajística de la margen del barranco.
 2. Acceso de Picanya
 - Estudio para implantación de paseo peatonal y carril de tráfico lento en la vía VV-3014.
 - Protección Paisajística Especial de la zona comprendida entre la vía VV-3014 y la vía de EG.V, con prohibición absoluta de edificar.
 - Estudio de impacto paisajístico-ambiental E.I.P.A 4 de la conexión de la Autovía Valencia-Torrent con la VV-3014 que contenga como mínimo:
 - Definición de la continuidad funcional y paisajística de la vía VV3014 con la ampliación definida.
 - Minimización de la superficie de huerta ocupada.
 - Estudio de itinerarios agrícolas alternativos a los suprimidos.
 - 3.. Autovía de circunvalación
 - Protección Paisajística Especial de la zona delimitada entre la vía VP-3067 (carretera a Montserrat), la Autovía de circunvalación y la delimitación del suelo urbano, con prohibición absoluta de edificar.
 - Estudio de impacto paisajístico-ambiental E.I.P.A 5 de la zona comprendida entre la Autovía de circunvalación y el límite de Suelo Urbano en la zona de Vedat-Colonia Blanca que contendrá al menos:
 - Medidas de corrección del impacto de ruido producido por el tráfico de la Autovía.
 - Prohibición absoluta de edificar en su ámbito.
 - Medidas de corrección del impacto visual del tráfico de la Autovía.
 - Se propone el uso de pantallas arbóreas para corregir el impacto acústico y visual.

4. Vía de ferrocarril de la Generalitat Valenciana (F.G.V)
- Protección Paisajística Especial de la zona delimitada entre la vía de EG.V, la Autovía Valencia-Torrent, el Camí del Forn-Canal Júcar, Túria y el P.A.U 3 con prohibición absoluta de edificar.
- b) Canteras
- Para la concesión de la licencia de explotación para nuevas canteras se exigirá el cumplimiento del Real Decreto 2.994/82 de 15 de octubre de 1982, mediante elaboración del Plan de Restauración preceptivo, así como la prestación de las garantías necesarias para el cumplimiento del citado Plan.
 - La reposición de las canteras de Morredondo, abandonada, y de Sierra Perentxiza, en explotación, se ha contemplado en el artículo 8.4.7.1 al estar integrados en elementos estructurantes del paisaje de carácter metropolitano.
 - La reposición de la cantera abandonada de Monterreal se aborda con el Estudio de Impacto Paisajístico Ambiental E.I.P.A 6 de iniciativa pública que incluirá:
 - Información básica.
 - Delimitación del ámbito de actuación y su inclusión dentro del sistema de espacios libres.
 - Definición de las acciones necesarias para la recuperación paisajística y las derivadas del uso asignado de espacio libre.
 - Evaluación económica.
 - Proyecto de reposición.

Vertederos incontrolados

La eliminación de los vertederos determinará las siguientes acciones:

- Detección de los vertederos incontrolados existentes.
- Implantación en los núcleos de población de suelo urbano y de suelo no urbanizable, dispersos en el territorio, de métodos de vertido alternativos con gestión a cargo de los respectivas Entidades de Conservación: contenedores, sistemas de evacuación a vertederos controlados, etc.
- Reposición de los terrenos ocupados por los citados vertederos.
- La Administración Municipal podrá coordinar estas acciones mediante un Plan de residuos sólidos suburbanos que incluya la reposición de los terrenos afectados.

d) Transformaciones agrarias

Las transformaciones agrarias que impliquen importantes movimientos de tierras estarán sujetas al trámite de solicitud de Licencia de Obras.

Los movimientos de tierras precisos para la ejecución de dichas transformaciones se adaptarán al terreno mediante terraza o abancalamientos. En cualquier caso, los desmontes, terraplenes o muros resultantes no sobrepasarán la altura de 3 m.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 8.5.1. Definición

Los Sistemas Generales están constituidos por los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que están establecidos por el Plan General, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Se delimitan en los planos de clasificación y Usos a E: 1:5.000, identificándolos mediante una trama específica y un código que distingue los usos a que se vincula cada elemento.

Artículo 8.5.2. Clases

En función del régimen de usos que les asigna el Plan y por su función estructural dentro del territorio, los Sistemas Generales se clasifican en:

- a) Sistema General de Comunicaciones, formado por los siguientes elementos: Sistema Viario (IR) y Sistema Ferroviario (I.F).
- b) Sistema General de Infraestructura, compuesto del sistema del Ciclo Hidráulico (I.H), Sistema Eléctrico (I.E).
- c) Sistema General de Espacios Libres, que lo forman: Parque básico (P. B), parque local (PL) y parque lineal (P.LI).
- d) Sistema General de Equipamientos, formado por Equipamiento Educativo (E.E), Equipamiento Social (E.S) y Equipamiento Deportivo (E.D).

Los usos globales de cada tipo de sistema son los determinados en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas, y el régimen aplicable se enumera en los artículos siguientes.

Artículo 8.5.3. Regulación

Las determinaciones, condiciones y objetivos necesarios para el desarrollo de los Sistemas Generales, se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas.

En estas fichas se recogen las recomendaciones para su ejecución, que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de redactar Planes Parciales, así como las especificaciones respecto a la edificabilidad y demás condiciones.

Artículo 8.5.4. Obtención de Sistemas Generales

Los terrenos de titularidad privada adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán, bien mediante adjudicación de terrenos en los sectores de suelo urbanizable programado que el Plan determine, por tener un exceso de aprovechamiento urbanístico con respecto al aprovechamiento medio fijado para dicha clase de suelo, bien mediante la expropiación forzosa de dichos terrenos.

El Programa de Actuación recoge las previsiones respecto a la obtención de estos sistemas, que a su vez quedan plasmados en el Plano de Gestión.

La eficacia del Plan respecto a los terrenos de dominio público que según el mismo estén destinados a algún sistema general, serán la que con carácter general se ha establecido en los artículos 1.0.4 y 1.0.5 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.5.5. Régimen Urbanístico

A la hora de delimitar los sectores en el Suelo Urbanizable Programado deberán incluirse en su superficie:

- Los Sistemas Generales interiores al sector.
- Los Sistemas Generales exteriores que se hayan adscrito al sector para su obtención, por haber sido computados a la hora de realizar los cálculos del aprovechamiento medio.

El Plan Parcial que se trasmite en desarrollo de un sector de suelo urbanizable programado, expresará la cuantía del exceso de aprovechamiento, imputable al sector, y en su caso lo que corresponda a cada polígono, en que el Plan Parcial divide el sector.

En el suelo urbanizable no programado se seguirán las mismas determinaciones establecidas que para el suelo urbanizable programado, salvo que el derecho de los propietarios se determinará de acuerdo con el aprovechamiento medio establecido en el Programa de Actuación Urbanística.

Artículo 8.5.6. Derechos y obligaciones

Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales tienen derecho a una compensación que, si se efectúa a través del mecanismo de la expropiación forzosa, se concretará en una indemnización. Los criterios aplicables para realizar la valoración de los terrenos serán los determinados en los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo.

También podrán ser compensados mediante la adjudicación de terrenos en los sectores con exceso de aprovechamiento respecto al medio.

La superficie a adjudicar será el noventa, por ciento de aprovechamiento global del S.U.P del cuatrienio correspondiente.

Los mecanismos para la adjudicación serán los procedimientos compensatorios o reparcelatorios del polígono.

En estos casos formarán parte de la comunidad compensatoria correspondiente, a todos los efectos.

El Ayuntamiento pasará a ser titular de estos terrenos por subrogación real, en el momento en que se produzca la inscripción registral del proyecto de reparcelación o compensación, según establecen los artículos 100 y 128 de la L.S y 179 del R.G.U.

Artículo 8.5.7. Desarrollo y Ejecución

Los Sistemas Generales se ejecutarán bien directamente por medio de los Proyectos de Urbanización o de Obra ordinaria, si el grado de determinación lo permite, o previa formulación de Planes Especiales para su regulación detallada.

Las obras e instalaciones se llevarán a cabo de acuerdo con los plazos y programación previstos en el Plan General, con el fin de coordinar entre sí las actuaciones y las inversiones previstas.

En el Programa de Actuación y en las fichas que incorporamos en el Anexo de las presentes Normas se especifican las obras a realizar, detallando las competencias del Ayuntamiento, los particulares y otros Organismos Públicos, así como las inversiones que a cargo de ellos se determinan.

Es objeto de regulación en el presente título las condiciones generales que se han de cumplir en suelo urbano, el cual se ha dividido en zonas y subzonas atendiendo a las diferentes características de las áreas que componen dicho suelo.

CAPÍTULO 1. ZONA 1: CENTRO (Casco Antiguo, Alter, Raval y Estación)

Artículo 9.1.1. Definición y ámbito de aplicación

Denominamos Zona Centro a la zona comprendida entre las siguientes calles: c/ Valencia, c/ Gómez Ferrer, c/ Santo Tomás, el Hernán Cortes (traseras), c/ Campoamor, (traseras) c/ Nicolás Andreu, c/ Juan de Ribera, c/ En Proyecto, el Virgen del Olivar, el San Juan de la Cruz, c/ Picassent, el Fray Luis de Amigó, c/ Calvario, el Toledo, plaza de San Jaime, el Padre Méndez, plaza de Obispo Benlloch, c/ Ramón y Cajal y el Canónigo Gisbert.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano de áreas de ordenanzas.

Es una zona que contiene tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende regular bien su conservación o bien su proceso de renovación.

Artículo 9.1.2. Delimitación de Subzonas

A efectos de aplicación de la presente normativa se distingue dentro de esta zona dos grandes subzonas cuyas principales características son las siguientes:

- SUBZONA 1.A.
Delimitada en planos: se pretende en ella llegar a un alto grado de conservación en lo que la trama urbana y usos se refiere, y a un grado de conservación del patrimonio edificado compatible con las necesidades reales de revitalización de los barrios.
- SUBZONA 1.B.
Delimitada en planos: en estas áreas el proceso de renovación ha sido tan intenso que es prácticamente irreversible: se opta por tanto por posibilitar la renovación casi total en lo que a patrimonio edificado se refiere.

Hasta la aprobación del Catálogo de Protecciones del TM de Torrent, en aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, en su actual redacción, la Zona 1: Centro se considera Núcleo Histórico Tradicional con la categoría de Bien de Relevancia Local, aplicándose en toda ella las determinaciones normativas establecidas en dicha Ley y en Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

Aprobado definitivamente el Catálogo de Protecciones, en la subzona considerada NHT-BRL de la zona 1: Centro del PGOU, la normativa de aplicación será la correspondiente al Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

Aprobado definitivamente el Catálogo de Protecciones, en la Zona 1: Centro no considerada NHT-BRL se aplicará la normativa del PGOU vigente o norma que la sustituya.

Artículo 9.1.3. Ordenanzas de la SUBZONA 1-A

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial plurifamiliar.
- Residencial comunitario.
- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en su categoría 1ª y 2ª, con superficie máxima útil de 200 m².
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª, con superficie máxima útil de 200 m².
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª, con superficie máxima útil de 200m².

2. Garajes y aparcamientos

Se admite el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento, pero únicamente en su categoría primera.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como casa tradicional en el capítulo II de las Normas de edificación (título V).

Para otros usos admitidos como compatibles serán de obligado cumplimiento todas las condiciones exigidas en el presente artículo.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: La alineación exterior viene grafiada en los planos de ordenación y tiene carácter obligatorio. La alineación interior no se establece, pero se estará a lo prescrito para los patios posteriores, (ver apartado 12).

2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 60 m² de superficie, 4 m de ancho de fachada y 3,5m de diámetro del círculo inscribible. En el caso de edificios plurifamiliares dichos parámetros serán como mínimo los siguientes: 100 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5m de diámetro del círculo inscribible.
En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier retranqueo en cualquiera de las plantas a excepción de la de posibles áticos y en las condiciones que se exigen más adelante.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones exteriores y por la profundidad edificable que resulta de descontar el patio posterior (Ver aplanado 12).
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. En los casos de edificios en esquina que den a calles con distinto número de plantas, y no tengan definida en planos divisoria, prevalecerá el número de plantas mayor hasta una distancia de 10 m desde la esquina. En el caso de la Placeta de L'Era se determinan tres plantas en aquellas líneas de fachada que den estrictamente a la plaza.
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos siempre que el posible desnivel se asuma en el interior de la vivienda o zaguán y no recaigan escaleras a la vía pública.
Los semisótanos tendrán una altura máxima sobre rasante de 1 metro (incluido el forjado), y en cualquier caso se respetarán todos los parámetros establecidos sobre alturas.
Los semisótanos no podrán disponer de huecos en fachadas que recaigan a la vía pública. *

Criterio interpretativo: El sótano y semisótano podrá ocupar el 100 de la superficie de la parcela.

4. Entreplantas y nayas: Se permitirán siempre y cuando se sitúen en el interior y no incidan en fachada o fachadas que den a la vía pública.
5. Áticos: En los edificios de dos plantas (planta baja más una), y sólo en ellos, se permitirá la realización de áticos ateniéndose a las siguientes determinaciones:
 - Tendrán un retranqueo obligatorio a fachadas recayentes a calles de 4 m.

- La altura libre interior máxima será de 2,5 m. En el caso de cubiertas vistas interiormente esta altura libre se entenderá medida en la intersección interior del paramento de fachada con el plano de cubierta.
 - La altura máxima total de los edificios con ático será de 11,5 m.
6. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%.
Las cubiertas planas dispondrán obligatoriamente de un antepecho de una altura mínima de 1 m que haga las veces de un remate de cornisa tradicional de la zona.
7. La altura de cornisa: será de 6,5 m en caso de dos plantas y 9,5 m en caso de tres plantas.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5m. *
- Criterio interpretativo: La altura de planta baja podrá ser menor de 3.50 m siempre que no se generen voladizos a espacio público en primera planta.
9. Altura máxima total: La altura máxima total será de 9 m en el caso de dos plantas y de 11,50 m en caso de tres plantas. *
- Criterio interpretativo: La Altura máxima total de 11,50 m será de aplicación en los casos de dos plantas más ático.
10. Voladizos: Los voladizos abiertos o balcones no se admitirán en calles de ancho menor de 6 m. En calles de 6 a 9 m de anchura se autorizarán con una magnitud máxima de 0,4 m, para calles mayores de 9 m el voladizo máximo permitido será de 0,5 m.
Los balcones corridos sólo se permitirán en las primeras plantas de los edificios con tres alturas.
Los antepechos de los balcones serán calados y de cerrajería, siguiendo modelos tradicionales.
Los voladizos cerrados o miradores sólo se autorizarán en calles de anchura igual o superior a 9 m, con una magnitud máxima de 0,5 m, siempre que en su composición predominen las partes acristaladas, intercaladas en cerrajerías o carpinterías tradicionales, y prohibiéndose cualquier tipo de obra maciza.
Los voladizos se separarán como mínimo 0,6 m de las medianerías y el espesor de la losa del forjado visible será de 20 cm. La longitud máxima de ocupación tanto en balcones como en miradores será del 50% de la longitud de la fachada en cada planta, pudiendo agruparse en las que interese.
11. Aleros de cornisas: Los aleros en cubiertas inclinadas tendrán un vuelo obligatorio de 40 cm, y las cornisas correspondientes a cubiertas planas de 30 cm.

12. Patios posteriores: El patio posterior ocupará todo el ancho posterior del solar y tendrá una profundidad mínima de 1/5 de la profundidad total del solar.
En los solares que formen esquina se deberá disponer dicho patio posterior en el ángulo interior, con unas dimensiones mínimas de 1/5 de cada longitud de fachada.
En cualquiera de los casos las dimensiones mínimas de patios posteriores serán 3 m por 3 m.
El patio posterior será obligatorio salvo en los solares cuya superficie sea menor de 90 m² y en solares recayentes a dos calles con profundidad total inferior a treinta metros.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Las condiciones de estética y protección ambiental que a continuación se determinan tienen como fin garantiza cierta homogeneidad y adecuación al entorno de las nuevas edificaciones.

1. Tratamiento de fachadas: La superficie de los huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie total de la misma. Los huecos citados serán de composición vertical y mantendrán el ritmo compositivo propio de la zona.
Los huecos en planta baja, incluidos los de garaje deberán guardar las proporciones y la estética necesarias al conjunto de la fachada. La terminación de las fachadas será a base de colores claros o pálidos, acordes con su entorno.
2. Materiales: En el revestimiento de fachadas queda totalmente prohibida la utilización de bloques de hormigón visto, los alicatados exteriores, el ladrillo cara vista que no sea de aparejo tradicional y color natural, y, en general, cualquier revestimiento que no sea acorde con las características ambientales de la zona.
Los chapados de piedra sólo se permitirán en zócalos. Los materiales de carpintería y cerrajería serán también los tradicionales de la zona, quedando expresamente prohibidas las carpinterías con acabados de brillo metálico, las contraventanas de librillo y las barandillas formadas por elementos macizos prefabricados.
En cubiertas inclinadas se prohíben pizarras, fibrocementos, y, en general materiales no acordes con el entorno.
3. Documentación de proyecto: A fin de garantizar el respeto a las características estéticas de la zona, y en aquellos casos en que se solicita se presentará documentación fotográfica demostrativa de la adecuación perseguida referente a la edificación proyectada con sus Colindantes

7. Edificios y elementos protegidos

En la subzona 1-A, existen los siguientes edificios y elementos protegidos, con la categoría de protección que señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Iglesia Ntra. Sra. Asunción	Protección. Integral Total
- Plaza Mayor Nº 29	Protección Individual
- Plaza Mayor Nº 37 y 39	Protección Individual
- Plaza Mayor Nº 43	Protección Individual
- c/ Virgen del Olivar Nº 40	Protección Individual
- Plaza Mayor Nº 26	Protección Individual
- Plaza Iglesia Nº 20	Protección Parcial
- Pl. Colón Ns 17,18,19 y 20	Protección Parcial
- Pl. Iglesia Nº 24	Protección Parcial
- c/ San Cristobal Nº 6	Protección Parcial
- Plaza Iglesia Nº 17	Protección Parcial
- Plaza Iglesia Nºs 16 y 18	Protección Parcial
- c/ Cervantes Nº 16	Protección Parcial
- c/ San Antonio de Padua Nº 7	Protección Parcial
- c/ Santa Ana Nº 10	Protección Parcial
- Creu de Pere Mora o de Picanya (Plaza Iglesia)	Protección. Integral total
- Especies arbóreas en c/ San Nicolás N7	-----
- Especies arbóreas en el Virgen del Olivar Nº10	-----

La relación de inmuebles protegidos se establece en el Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

Artículo 9.1.4. Ordenanzas de la SUBZONA 1-B

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en categoría 1ª con una superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario comercial en categoría 2ª en edificios de 3 plantas como máximo con una superficie máxima útil de 400 m².

La limitación de superficie presenta las siguientes excepciones:

- 1 En aquellos edificios residenciales que conformen tipología de ensanche con patio de manzana según determina la Orden de 26 de Abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 86 y el artículo 5.2.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, situados en las calles Valencia, Gómez Ferrer, Ramón y Cajal y Canónigo Gisbert se permitirá la implantación de terciario comercial sin limitación de superficie.
 - 2 Se permitirá la anexión de locales de la subzona 1A a los posibles incluidos en la subzona 1B, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) manzanas que se encuentren afectadas por las subzonas de ordenanzas, 1A y 1B,
 - b) parcelas pertenecientes a la misma manzana
 - c) manzanas que presenten las condiciones establecidas en el punto 1 anterior.
 - d) la superficie máxima a vincular de una o más parcelas pertenecientes a la subzona 1A, será el valor menor que resulte de:
 - el 25% de la superficie total del resto de la manzana perteneciente a la misma subzona 1A.
 - el 50% de la superficie del local perteneciente a la subzona 1B al que se anexiona.
 - e) las parcelas pertenecientes a la subzona 1A presentaran acceso exclusivamente peatonal sin posibilidad de acceso para vehículos de carga y descarga.
- Terciario oficinas.
 - Terciario hotelero en categoría 1ª.
 - Terciario recreativo y espectáculos, en categoría 1ª con superficie máxima útil de 400 m².
 - Terciario recreativo y espectáculos, en categoría 2ª, en edificios existentes de 2 plantas como máximo con superficie máxima útil de 400 m².

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en categoría 2ª y 3ª. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de edificación. Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en este artículo se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan;

1. Alineaciones: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 100 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5m de diámetro del círculo inscribible.
En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1 . 10 de las presentes normas.
- 3 Retranqueos: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan;

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m salvo que se especifique de otra manera en los planos de Ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. No obstante, podrá edificarse una planta menos de las establecidas si se efectuase un tratamiento en fachada que supla el déficit de altura.
Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:
 - En sección de calle (S.C) de menos de 10 m el número de plantas que se establece es de tres (planta baja + dos pisos)
 - En S.C de 10 m a menos de 13 m el número de plantas establecido es de cuatro (planta baja + tres pisos).
 - En S.C de 13 m en adelante el número de plantas establecido es de cinco (planta baja + cuatro pisos).

3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante (incluido el forjado), y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: Se prohíben totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado.
La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercuten en la composición formal de la fachada.
6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%. En cubiertas planas el antepecho tendrá una altura máxima de 1,5 m y mínima de 1 m.
7. Alturas de cornisa: Las alturas de cornisa máximas serán 10 m, 12,5 m y 15,5 m, según se trate de edificios de 3, 4 ó 5 plantas respectivamente. Cuando debido a excepciones del artículo 5.1.17 de las Normas se admitan 6 plantas, la altura máxima de cornisa será de 18 m.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será 3,5 m.
La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.

Criterio interpretativo: La altura de planta baja podrá ser menor de 3.50 m siempre que no se generen voladizos a espacio público en primera planta.
9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y siempre que la misma tenga una anchura igual o superior a 6 m. En edificios de 3 plantas el vuelo máximo deberá ser menor de 0,50 m, y sólo se permitirá el voladizo abierto o balcón.
Para el resto de edificios se permite un vuelo máximo de 0,6 m y 0,7 m, en caso de cuatro y cinco plantas respectivamente. La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades.
Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.
En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciar-se a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.
10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.

Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libre, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas generales de la Edificación y Protección.

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio.

7. Edificios protegidos

En la subzona I-B, existen los siguientes edificios protegidos, con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3

- La Torre	Protección Integral Total
- Plaza Colón N ^o 1	Protección Individual
- Plaza Mayor N ^o 15	Protección Individual
- c/ Cervantes N ^o 19	Protección Individual
- c/ San Nicolás N ^o 15	Protección Individual
- c/ Ramón y Cajal N ^{os} 4, 6 y 8	Protección Individual
- c/ Gómez Ferrer N ^o 13	Protección Individual
- c/ Ramón y Cajal N ^o 46 48	Protección Parcial
- c/ Cervantes N ^o 10	Protección Parcial
- c/ Fray Luis Amigó N ^o 39	Protección Parcial
- c/ Gómez Ferrer N ^o 15	Protección Parcial
- c/ Gómez Ferrer N ^o 50	Protección Parcial

La relación de inmuebles protegidos se establece en el Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

CAPÍTULO 2. ZONA 2: ENSANCHES ANTIGUOS
(Primer Ensanche, Poble Nou, Las Palomas, Trenor)

Artículo 9.2.1. Definición y ámbito de aplicación

Denominamos Ensanches antiguos a la zona comprendida entre las siguientes calles o plazas: c/ Canónigo Gisbert, c/ Ramón y Cajal, Pl. Obispo Benlloch, c/ Padre Méndez, Pl. San Jaime, c/ Toledo, cl Calvario c/ Fray Luis Amigó, c/ Picassent, Vías del Tren, c/ Miguel Servet, Avda. Padre Prudencio, c/ Onésimo Redondo, c/ San Juan Bautista, c/ Proyecto, c/ El Maestrat, c/ La Plana, c/ Padre Méndez, c/ Elena Tamarit, c/ San Fermín, c/ Benemérita Guardia Civil, c/ Camí Reial y c/ Valencia.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano de áreas de ordenanzas. Es una zona que abarca los primeros y más antiguos ensanches de la ciudad, y que comprende dos tipos diferentes de tejido urbano debido a sus particulares características cronológicas de desarrollo y posterior renovación.

En general, dado que esta zona no presenta elementos o conjuntos de interés histórico o ambiental, se pretende en ella posibilitar la renovación edilicia (allí donde aún no ha llegado), pero, conservando la trama urbana y restringiendo los niveles de densidad de población.

Artículo 9.2.2. Delimitación de subzonas

Se distinguen dentro la zona de Ensanches antiguos las siguientes subzonas:

- SUBZONA 2-A.
Delimitada en planos: Responde al área genérica en donde la parcelación, las edificaciones y la trama urbana se han ido transformando y exigen la determinación de unas ordenanzas diferentes a las subzonas que siguen.
- SUBZONA 2-B.
Delimitada en planos: Son las zonas interiores del 1er. Ensanche y Poble Nou, donde la parcelación y la sección del viario es más reducida que en el exterior, y la renovación edilicia así como la densificación no se ha producido de la misma manera.
- SUBZONA 2-C.
Delimitada en planos: Esta subzona corresponde a lo que se conoce como el barrio Virgen de la Paloma que fue una actuación unitaria y homogénea de la que se pretende su conservación.
- SUBZONA 2-D.
Delimitada en planos: Esta subzona corresponde al entorno del parque L'Hort de Trenor, que por ser una actuación futura y de conjunto requiere unas ordenanzas acordes con el Plan Especial de Reforma Interior que se aprobó definitivamente para la zona.

Artículo 9.2.3. Ordenanzas de la SUBZONA 2-A

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar. *

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero en su categoría 1ª y 2ª, salvo en calles menores de 10 m donde se admitirá solamente la categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en su categoría 1ª y 2ª.

Criterio interpretativo: Dada la configuración tipomorfológica residencial de la subzona 2A se admite el uso residencial unifamiliar entremedianeras por no estar expresamente prohibido en dicha subzona, cumpliéndose, en todo caso, lo dispuesto en el punto 5.2 de artículo 9.2.3.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en categoría 2ª y 3ª. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de Edificación. Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en este artículo se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 100 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no la planta baja en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m, salvo que se especifique de otra manera en los planos de ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. No obstante, podrá edificarse una planta menos de las establecidas si se efectúa un tratamiento en fachada que supla el déficit de altura. * Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:
 - En sección de calle (S.C) de menos de 10 m el número de plantas que se establece es de tres (planta baja + dos pisos).
 - En S.C de 10 m a menos de 15 m el número de plantas establecidas es de cuatro (planta + tres pisos).
 - En S.C de 15 m a menos de 20 m el número de plantas establecido es de cinco (planta baja + cuatro pisos).
 - En S.C de 20 m en adelante el número de plantas establecido es de seis (planta baja + cinco pisos).

Criterio interpretativo: el tratamiento de fachada a realizar deberá proyectarse de manera que la percepción exterior tenga la consideración como edificio finalizado acorde al número de plantas totales fijados en los planos de ordenación.
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante (incluido el forjado), y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.

4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: Se prohíben totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado.
La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercute en la composición formal de la fachada.
6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%. En cubiertas planas el antepecho tendrá una altura máxima de 1,5 m, y mínima de 1 m.
7. Alturas de cornisa: Las alturas de cornisa máximas serán de 10 m, 12,5 m, 15,5 m ó 18 m, según se trate de edificios de 3, 4, 5 ó 6 plantas respectivamente.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y el vuelo máximo será de 0,50 m, 0,60 m, 0,70 m ó 0,90 m, según se trate de 3, 4, 5 ó 6 plantas respectivamente.

La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble. En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m, del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.

Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libres, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales de la Edificación y Protección. En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

7. Edificios protegidos y elementos protegidos

En la subzona 2-A existen los siguientes edificios y elementos protegidos, con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Iglesia de 5. Luis Beltrán	Protección Integral Total
- c/ Ramón y Cajal N° 7	Protección Parcial
- c/ Mariano Puig Yago N° 23	Protección Parcial
- Avda. País Valenciá N° 21	Protección Parcial
- Avda. País Valenciá N° 50	Protección Parcial
- c/ Ramón y Cajal N° 21	Protección Parcial
- Avda. País Valenciá N° 61	Protección Parcial
- Fuente Avda. País Valencia	Protección Integral Total
- Especies arbóreas en c/ Camí Reial N° 31 -----	

La relación de inmuebles protegidos se establece en el Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

Artículo 9.2.3.bis Ordenanzas de la SUBZONA 2-A. A

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero en su categoría 1ª y 2ª, salvo en calles menores de 10 m donde se admitirá solamente la categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en su categoría 1ª y 2ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en categoría 2ª y 3ª. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de Edificación. Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en este artículo se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 100 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no la planta baja en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m, salvo que se especifique de otra manera en los planos de ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. No obstante, podrá edificarse una planta menos de las establecidas si se efectúa un tratamiento en fachada que supla el déficit de altura. * Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:
 - En sección de calle (S.C) de menos de 10 m el número de plantas que se establece es de tres (planta baja + dos pisos).
 - En S.C de 10 m a menos de 15 m el número de plantas establecidas es de cuatro (planta + tres pisos).
 - En S.C de 15 m a menos de 20 m el número de plantas establecido es de cinco (planta baja + cuatro pisos).

- En S.C de 20 m en adelante el número de plantas establecido es de seis (planta baja + cinco pisos).

Criterio interpretativo: el tratamiento de fachada a realizar deberá proyectarse de manera que la percepción exterior tenga la consideración como edificio finalizado acorde al número de plantas totales fijados en los planos de ordenación.

3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante (incluido el forjado), y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: Se prohíben totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado.
La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercute en la composición formal de la fachada.
6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%. En cubiertas planas el antepecho tendrá una altura máxima de 1,5 m, y mínima de 1 m.
7. Alturas de cornisa: Las alturas de cornisa máximas serán de 10 m, 12,5 m, 15,5 m ó 18 m, según se trate de edificios de 3, 4, 5 ó 6 plantas respectivamente.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y el vuelo máximo será de 0,50 m, 0,60 m, 0,70 m ó 0,90 m, según se trate de 3, 4, 5 ó 6 plantas respectivamente.
La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble. En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m, del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.
10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libres, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales de la Edificación y Protección. En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

7. Edificios protegidos y elementos protegidos

En la subzona 2-A existen los siguientes edificios y elementos protegidos, con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Iglesia de 5. Luis Beltrán	Protección Integral Total
- c/ Ramón y Cajal N° 7	Protección Parcial
- c/ Mariano Puig Yago N° 23	Protección Parcial
- Avda. País Valenciá N° 21	Protección Parcial
- Avda. País Valenciá N° 50	Protección Parcial
- c/ Ramón y Cajal N° 21	Protección Parcial
- Avda. País Valenciá N° 61	Protección Parcial
- Fuente Avda. País Valencia	Protección Integral Total
- Especies arbóreas en c/ Camí Reial N° 31 -----	

La relación de inmuebles protegidos se establece en el Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

Artículo 9.2.4. Ordenanzas de la SUBZONA 2-B

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial, tanto unifamiliar como plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario, con superficie máxima útil de 500 m².
- Industrial taller tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima de 200 m² útiles.
- Terciario oficinas en edificio residencial, con superficie máxima de 200 m² útiles.
- Terciario recreativo y espectáculos en edificio residencial, con superficie máxima de 200 m² útiles.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento, en categoría 1ª, para los edificios de carácter plurifamiliar, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admite el uso de garaje en categoría 2ª para calles mayores o iguales a 8 metros.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de Edificación (título V).

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan.

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela en caso de vivienda unifamiliar serán: 60 m² de superficie, 4 m de ancho de fachada y 3,5 m de diámetro inscribible.
Si se trata de viviendas plurifamiliares las dimensiones de la parcela serán: 100 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5 de diámetro inscribible.
En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo contemplado en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier retranqueo en cualquiera de las plantas a excepción de la de posibles áticos y en las condiciones que se exigen más adelante.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones exteriores y por un porcentaje máximo de ocupación en planta, que se fija en un 75%. La ocupación en planta podrá ser del 100% en parcelas menores de 100 m² y en aquellas que tienen señalada alineación interior para constituir patio de manzana.

2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. En los casos de edificios en esquina que den a calles con distinto número de plantas, prevalecerá el número de plantas mayor hasta una distancia de 10 m desde la esquina.

Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:

- En sección de calle (SC) de menos de 8 m el número de plantas que se establece es de dos (Planta baja + un piso).
 - En S.C de 8 m o más el número de plantas que se establece es de tres (Planta baja + dos pisos).
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos siempre que el posible desnivel se asuma en el interior de la vivienda o zaguán y no recaigan escaleras a la vía pública.
Los semisótanos tendrán una altura máxima sobre rasante de 1 metro, (incluido el forjado) y en cualquier caso se respetarán todos los parámetros establecidos sobre alturas.
Los semisótanos no podrán disponer de huecos en fachadas que recaigan a la vía pública.
 4. Entreplantas y nayas: Se permitirán siempre y cuando se sitúen en el interior y no incidan en fachada o fachadas que den a la vía pública.
 5. Áticos: En los edificios de dos plantas (planta baja + una), y sólo en ellos, se permitirá la realización de áticos ateniéndose a las siguientes determinaciones:
 - Tendrán un retranqueo obligatorio a fachadas recayentes a calles de 4 m.
 - La altura libre interior de máxima será de 2,5 m. En el caso de cubiertas vistas interiormente esta altura libre se entenderá medida en la intersección interior del paramento de fachada con el plano de cubierta.
 - La altura máxima total de los edificios con ático será de 11,5 m.
 6. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%.
 7. Alturas de cornisa: La altura de cornisa máxima será de 7 m y 10 m para edificios de dos y tres plantas respectivamente.
 8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.*

Criterio interpretativo: La altura de planta baja podrá ser menor de 3.50 m siempre que no se generen voladizos a espacio público en primera planta, únicamente en vivienda unifamiliar.

9. Altura máxima total: La altura máxima total será de 9 m en el caso de dos plantas y de 11,5 m en caso de tres plantas.
10. Voladizos: En calles menores de 8 m de anchura se autorizan voladizos abiertos o balcones con una magnitud máxima de 0,4 m.
En calles mayores o iguales de 8 m el voladizo máximo permitido será de 0,5 m, tanto para balcones como para miradores.
Los voladizos se separarán como mínimo 0,6 m de las medianerías.
La longitud máxima de ocupación tanto en balcones como en miradores será del 70% de la longitud de la fachada en cada planta, pudiendo agruparse en las que interese.
El uso será como máximo del 50% para miradores, pudiendo agruparse en las plantas que interese.
11. Aleros de cornisa: Los aleros en cubiertas inclinadas tendrán un vuelo máximo de 40 cm y las cornisas correspondientes a cubiertas planas un vuelo máximo de 30 cm.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Las condiciones que a continuación se determinan tienen por objeto de garantizar cierta homogeneidad ambiental en la subzona que estamos considerando.

1. Tratamiento de fachadas: La superficie de los huecos de fachada no será superior al 70% de la superficie total de la misma.
Los huecos en planta baja, incluidos los de garaje y acceso a locales de uso secundario o terciario, deberán guardar las proporciones y la estética necesarias al conjunto de la fachada.
2. Materiales: Las fachadas recibirán un acabado digno, quedando expresamente prohibidos el bloque de hormigón que no sea cara vista, los alicatados exteriores y los enfoscados sin una adecuada terminación.

7. Edificios protegidos

En la subzona 2-B existe el siguiente edificio protegido, con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Iglesia de Montesión Protección Integral Total

Artículo 9.2.5. Ordenanzas de la SUBZONA 2-C

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m².
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m².

2. Garajes y aparcamientos

Se admiten el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento, pero únicamente en su categoría primera.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios que se permiten en esta subzona serán equivalentes a los ya existentes o aquellos otros compatibles con los mismos.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan.

1. Alineaciones: La alineación exterior viene grafiada en los planos de ordenación y tiene carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 60 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en planta: La totalidad de la parcela.
2. Número de plantas: El número obligatorio de plantas es de dos.
3. Sótanos y Semisótanos: Se permitirán sótanos, pero no semisótanos.
4. Entreplantas y nayas: Sólo se permiten si se sitúan en el interior y no repercuten en fachada o fachadas que den a la vía pública.

5. Áticos: Quedan prohibidos totalmente los áticos.
6. Cubiertas: Las cubiertas serán planas.
7. Altura de cornisa: La altura de cornisa deberá armonizarse respecto de las edificaciones colindantes, de forma que quede alineada con ellas o entre las dos colindantes. Si no existiera esa referencia se tomará como altura máxima 7 m y como mínima 6,5 m.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5m.
9. Altura máxima total: La altura máxima total será la misma que la de los edificios colindantes. Si no existiera esa referencia será de 8 m.
10. Voladizos: Sólo se permitirán voladizos abiertos o balcones. El vuelo máximo será de 0.50 m. La longitud máxima del vuelo será del 50% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Las condiciones de estética y protección ambiental que a continuación se determinan tienen como fin garantizar cierta homogeneidad y adecuación al entorno de las nuevas edificaciones.

1. Composición arquitectónica: Se consideran apropiadas arquitecturas concordantes a las existentes, arquitecturas de innovación formal y aquellas otras que basadas en los lenguajes históricos antecedentes sean capaces de incorporar innovaciones que potencien favorablemente la implantación del hecho arquitectónico, en concordancia con las preexistencias de la subzona.
Bajo estas directrices generales, se admite completa libertad de composición, avalada por la disciplina arquitectónica, tanto en tratamiento como en materiales, texturas y colores de acabado.
2. Documentación de proyecto: A fin de garantizar el respeto a las características estéticas de la zona, se presentará documentación fotográfica demostrativa de la adecuación perseguida referente a la edificación proyectada con sus colindantes.

Artículo 9.2.6. Ordenanzas de la SUBZONA 2-D

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima de 400 m² útiles.

- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1ª y 2ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en su categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en 2ª categoría.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como bloque abierto en el capítulo II de las Normas de edificación.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en los siguientes artículos se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, que coinciden con las líneas de edificación, serán las grafadas en los planos de ordenación, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana o bloque completo.
2. Dimensiones de parcela: Se establece como parcela mínima la de 250 m² de superficie, con un ancho mínimo de fachada de 10 m y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 10 m.
3. Retranqueos: Se admiten en plantas superiores, siempre y cuando se respete el volumen exterior del edificio, sin repercutir en la composición del paramento de fachada.
Se permitirán retranqueos en planta baja, a efectos de incluir soportales, una vez aprobado el pertinente estudio de detalle.
5. Condiciones de aprovechamiento y edificación.
Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.
 1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos de ordenación.
Por tratarse de edificación abierta, la superficie ocupada o edificable en planta es la totalidad de la superficie del solar.

2. Número de plantas: El número de plantas será obligatoriamente de 6, salvo que se aprobará de otra forma mediante estudio de detalle de manzana o bloque completo, y siempre con número máximo de 6 plantas.
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante (incluido el forjado) y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: En todos los bloques edificables de esta subzona se ejecutará una sobreplanta de áticos, que se añadirá al número de plantas ya determinado. La fachada de la sobreplanta de áticos quedará retranqueada un mínimo de 3,50 m a contar desde la línea de fachada.
6. Cubiertas: Se utilizará cubierta inclinada en el cierre de volúmenes de la planta de áticos, y estará conformada por un plano inclinado, situado como máximo a 0,50 m por encima de la altura de cornisa, con una pendiente máxima del 50% y uniforme para cada bloque.
Quedará terminantemente prohibida la obtención de cualquier tipo de espacio habitable entre el forjado superior del ático y el elemento de cierre de la cubierta.
7. Altura de cornisa: La altura de cornisa será obligatoriamente de 18 m, no teniéndose en cuenta el forjado superior de las plantas de áticos.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,50 m.
La altura mínima libre de las plantas altas, incluida la sobreplanta de áticos, será de 2,50. Se permitirá en estos últimos un máximo de un 20% de superficie con altura libre inferior a los 2,50 m estipulados anteriormente.
9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y con una dimensión máxima de 1,20 m. Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.
En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.
10. Aleros: Los aleros podrán sobresalir como máximo 0,50 m del plano de cerramiento de voladizos.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Esta subzona 2-D deberá tener un tratamiento homogéneo en su trama y edificación a fin de garantizar una imagen de conjunto urbano.

1. Cubiertas y cornisas: En un mismo bloque la inclinación de la cubierta y las alturas de los forjados se harán de modo uniforme, aunque se trate de actuaciones independientes.
2. Materiales: En un mismo bloque los materiales constructivos, y en especial de cubierta y de fachada, serán homogéneos tanto en su color como en su textura.
3. Marquesinas: Se permitirán marquesinas en planta baja, con un vuelo máximo de 1,8 m y a una altura libre mínima de 3,40.

7. Edificios protegidos y elementos protegidos.

En la subzona 2-D existe el siguiente edificio y jardín protegidos, el primero con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Edificio L'Hort de Trenor Protec. Integral Total
- Jardín de L'Hort de Trenor -----

La relación de inmuebles protegidos se establece en el Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

CAPÍTULO 3. ZONA 3: CRECIMIENTO PERIFÉRICO (El Molí, Benisaet y Xenillet)

Artículo 9.3.1. Definición y ámbito de aplicación

Denominamos crecimiento periférico a la zona norte de la población que comprenden las siguientes calles: c/ Nicolás Andreu, c/ Campoamor (traseras), c/ Santo Tomás, c/ Gómez Ferrer, c/ Valencia, c/ Canónigo Gisbert, Borde Barranco, c/ Maestro Fortea, c/ Liria, c/ Virgen de Fátima, c/ San Pancraccio, Borde Barranco, c/ Artesanos, c/ Carretera Picanya, Nuevo Tramo Carretera, Plaza Campoamor y c/ Juan de Ribera. Su delimitación gráfica se expresa en el plano de área de ordenanzas. Es la zona de expansión al norte y este del casco antiguo, que, generalmente, comprende edificaciones plurifamiliares entremedianeras. Existe también una pequeña zona de residencias unifamiliares en lo que se conoce como Benisaet para la que se propone una ampliación con esta tipología.

Artículo 9.3.2. Delimitación de subzonas

Se distinguen dentro de la zona de crecimiento periférico las siguientes subzonas:

- SUBZONA 3-A
Delimitada en planos: Responde al área genérica en donde la parcelación, tipología y trama urbana guardan características similares, propiciando un desarrollo en la misma línea.
- SUBZONA 3-B
Delimitada en planos: Responde a un área de viviendas unifamiliares para la que se propone su ampliación y conservación de las características generales en las ya existentes.
- SUBZONA 3-C
Delimitada en planos: Corresponde a edificaciones que fueron realizadas con carácter unitario y que su posible renovación exige una normativa diferente a la genérica.
- SUBZONA 3-D
Delimitada en planos: Esta subzona corresponde al ámbito del Plan Parcial conocido como El Molí. Se trata de una actuación futura para la que se tienen en cuenta las ordenanzas del planeamiento parcial.
- SUBZONA 3-D-A
Esta subzona, perteneciente a la subzona 3-D, se limita al área delimitada por la Unidad de Actuación 3.7 del Plan General y concretamente a la parcela situada en la esquina de las calles Picanya y Padre Feijóo.

Artículo 9.3.3. Ordenanzas de la SUBZONA 3-A

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidas de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller en categorías 1ª y 2ª, y en categoría 3ª en calles mayores de 12 metros.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario hotelero en categorías 1ª y 2ª, salvo en calles menores de 10 m donde se admitirá solamente la categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1ª y 2ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

En la plaza prevista donde hoy se sitúa la Torrentina, se permitirá la ubicación bajo rasante de aparcamiento o garaje.

Se admiten garajes en categoría 2ª y 3ª. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 100 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4,5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m salvo que se especifique de otra manera en los planos de Ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y se admite una tolerancia, en menos de una planta. A su vez, sobre la tolerancia admitida, podrá edificarse una planta menos si se efectúa un tratamiento de fachada que supla este último déficit de altura.

Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:

- En sección de calle (S.C) de menos de 10 metros el número de plantas que se establece es de tres (planta baja más dos pisos).
 - En S.C de 10 m a menos de 15 m el número de plantas establecido es de cuatro (planta baja más tres pisos).
 - En S.C de 15 m a menos de 20 m el número de plantas establecido es de cinco (planta baja más cuatro pisos).
 - En S.C de 20 m en adelante el número de plantas establecido es de seis (planta baja más cinco pisos)
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante, (incluido el forjado), y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
 4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
 5. Áticos: Se prohíbe totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado.
La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercute en la composición formal de la fachada.
 6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%. En cubiertas planas el antepecho tendrá una altura máxima de 1,5 m y mínima de 1 m.
 7. Alturas de Cornisa: Las alturas de cornisa máxima serán de 10 m, 12,5 m, 15,5 m ó 18 m, según se trate de edificios de 3, 4, 5 ó 6 plantas respectivamente.
 8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será 3,5 m.
La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
 9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle, y el vuelo máximo será de 0,50 m, 0,7 m, 0,9 m y 1 m en caso de 3, 4, 5 y 6 plantas respectivamente.

La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades.

Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.

En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libres, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas generales de la Edificación y Protección.

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

7. Edificios protegidos y elementos protegidos

En la subzona 3-A, existen los siguientes edificios y elementos protegidos, con la categoría de protección que se señala y se define en el artículo 3.4.2.3.

- c/ Valencia N^o 4 Protec. Parcial
- c/ Santo Tomás N^o 9 Protec. Parcial

Artículo 9.3.4. Ordenanzas de la SUBZONA 3-B

1. Usos dominantes y compatibles:

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en categorías 1ª y 2ª con superficie máxima útil de 200 m².
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200m².

2. Garajes y aparcamientos

Se admite el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento, pero únicamente en su categoría primera, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano o interior de la parcela.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios serán los de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada tal y como constan en los planos de Ordenación, salvo, que se aprobara otra disposición de tipologías unifamiliares a través de un Estudio Complementario. En dicho Estudio se garantizará que la nueva disposición de tipologías, u otros cambios que afecten a la ordenación o parcelación, no altera sustancialmente la composición y ritmo volumétricos que para esta subzona el Plan establece. El Estudio se referirá a la manzana donde se ubica la parcela en cuestión, junto con las manzanas de su entorno, se presentará a escala 1:1.000 junto con el proyecto de edificación.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan con carácter general, si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de Ordenación y en aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Alineaciones: Las alineaciones son las establecidas en los planos de Ordenación con carácter obligatorio.
2. Parcelación: La parcelación viene reflejada en los planos de ordenación.
3. Superficie y frente mínimos de parcela: Son los que se especifican a continuación para cada una de las tipologías permitidas y donde n es el número de viviendas.

	Viv. Aislada	Viv. Otros tipos
Sup. mínima de parcela (m ²)	200	150 x n
Frente mínimo de parcela (m)	10	7 x n

4. Retiros o retranqueos: El retiro obligatorio a vial será de 3 m y para los retiros laterales y traseros se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan con carácter general, si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de Ordenación y aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 35% en el caso de viviendas aisladas y del 50% en el caso de otras tipologías de viviendas.
2. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos, y este número será obligatorio en el caso de viviendas pareadas o adosadas que no pertenezcan a una misma promoción.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, siempre que su iluminación y ventilación no recaiga a fachada de vial. Su altura libre mínima será de dos metros* y, en semisótano, la altura libre máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento
6. Cambras o buhardillas: Se autorizará el uso del espacio entre la cubierta y el último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se den en este apanado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima en plantas destinadas a vivienda será 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1,5 m.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m² en el caso de vivienda unifamiliar aislada, y de 1 m²/m² en el caso de otras tipologías de viviendas.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo- que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.
2. Los materiales utilizados en fachada serán naturales no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
Se prohíbe expresamente:
Las cubiertas de pizarra o fibrocemento, las fachadas de bloque de hormigón que no sea cara vista, los enfoscados sin una adecuada terminación y los alicatados exteriores.
3. Se procurará respetar en lo posible el arbolado existente y se ajardinará el mayor porcentaje posible de la parcela libre, en especial los antejardines.
4. El ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

7. Elementos protegidos

En la subzona 3-B, existe el siguiente elemento protegido, de acuerdo con el artículo 3.4.1.3 de las presentes Normas:

- Especies arbóreas en c/ Gómez Ferrer N^o 110-112

Artículo 9.3.5. Ordenanzas de la SUBZONA 3-C

1. Usos dominantes y compatibles -

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar o unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en categorías 1ª y 2ª con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200m².

2. Garajes y aparcamientos

Se admiten el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento, pero únicamente en su categoría primera.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios que se permiten en esta subzona serán equivalentes a los ya existentes o aquellos otros compatibles con los mismos.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan.

1. Alineaciones: La alineación exterior viene grafiada en los planos de ordenación y tiene carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán; 60 m² de superficie, 4 m de ancho de fachada y 3,5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrán en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y por la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no en el patio interior.
2. Número de plantas: El número obligatorio de plantas es de dos.
3. Sótanos y Semisótanos: Se permitirán sótanos, pero no semisótanos.
4. Entreplantas y nayas: Sólo se permiten si se sitúan en el interior y no repercuten en fachada o fachadas que den a la vía pública.
5. Áticos: Quedan prohibidos totalmente los áticos.
6. Cubiertas: Las cubiertas serán iguales a las existentes. En la c/ Gómez Ferrer serán inclinadas y de teja árabe y con la misma inclinación que las colindantes. Si no existiera esa referencia la inclinación máxima será del 30%.

En la c/ Benisaet serán cubiertas planas y el antepecho se dispondrá con altura igual a las colindantes. Si no existiera esa referencia la altura máxima será de 1,20 m.

7. Altura de cornisa: La altura de cornisa deberá armonizarse respecto de las edificaciones colindantes, de forma que quede alineada con ellas o entre las dos colindantes. Si no existiera esa referencia se tomará como altura máxima 7 m y como mínima 6,5 m.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
9. Altura máxima total: La altura máxima total será la misma que la de los edificios colindantes. Si no existiera esa referencia será de 9 m en caso cubierta inclinada y de 8 m en caso de cubierta plana.
10. Voladizos: El vuelo máximo será de 0,50 m. La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades.
Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Las condiciones de estética y protección ambiental que a continuación se determinan tienen como fin tratar de garantizar cierta homogeneidad y adecuación al entorno de las nuevas edificaciones.

1. Composición arquitectónica: Se consideran apropiadas arquitecturas concordantes con las existentes, arquitecturas actuales y progresistas y aquellas otras que basadas en los lenguajes históricos antecedentes; sean capaces de incorporar innovaciones que potencien favorablemente la implantación del hecho arquitectónico, en concordancia con las preexistencias de la subzona.
Bajo estas directrices generales, se admite completa libertad de composición, avalada por la disciplina arquitectónica, tanto en tratamiento como en materiales, texturas y colores de acabado.
2. Documentación de proyectos: A fin de garantizar el respeto a las características estéticas de la zona. Se presentará documentación fotográfica demostrativa de la adecuación perseguida referente a la edificación proyectada con sus colindantes.

Artículo 9.3.6. Ordenanzas de la SUBZONA 3-D

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1ª y 2ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en su categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en 2ª categoría.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como bloque abierto en el capítulo II de las Normas de edificación.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en los siguientes artículos se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela -

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan.

1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, que coinciden con las líneas de edificación, serán las grafiadas en los planos de ordenación, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana completa.

2. Dimensiones de parcela: Se establece como parcela mínima la de 100 m² de superficie, con ancho de fachada mínimo de 8 m. Los lindes medianeros no podrán formar con el de fachada ángulo inferior a 60 grados, en una sola línea, que no podrá quebrarse más que en otra normal a la fachada.
3. Retranqueos: Se admiten en plantas superiores, en aplicación de lo dispuesto en el apartado siguiente, párrafo 2).

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en plantas: Queda definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos de ordenación.
2. Número de plantas: El número de plantas máximo es el que se señala en los planos de ordenación y se permite la diferencia de una planta en menos respecto a la máxima. Se sigue el siguiente criterio en función del ancho de calle, y el cambio de altura se producirá tal como figura en planos de ordenación.
 - En sección de calle (SC) menor de 15 m el número máximo de plantas será de cinco (planta baja más cuatro pisos).
 - En S.C mayor o igual de 15 m el número máximo de plantas será de seis (planta baja + cinco pisos).
 - En la plaza interior el número de plantas será de una (planta baja) en las zonas que se indican en los planos de ordenación.
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: Se prohíbe totalmente los áticos añadidos al número máximo de plantas permitido.
6. Cubiertas: Las cubiertas serán planas y el antepecho tendrá una altura máxima 1,5 m y mínima de 1 m.
7. Altura de cornisa: La altura de cornisa tendrá un máximo de 18 m en caso de seis plantas y de 15 m en caso de cinco plantas.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.

9. Voladizos: Se podrán edificar voladizos abiertos y cerrados con una dimensión máxima de 0,70 m y 1 m para cinco y seis plantas respectivamente. La longitud máxima del vuelo podrá coincidir con la longitud total de la fachada salvo las prescripciones legales de separación de los predios colindantes.
Para voladizos cerrados o miradores regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del vuelo permitido, pudiendo agruparse o redistribuirse en la fachada de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.
En la plaza interior se permiten vuelos hasta 1,5 m con destino a balcón o terraza.
10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

En esta subzona 3-D deberá tener un tratamiento homogéneo en su trama y edificación a fin de garantizar una imagen de conjunto urbano.

1. Materiales: En un mismo bloque los materiales constructivos, y, en especial, los de terminación de fachada, serán homogéneos en color y textura, tomándose como material base el ladrillo cara vista. Se prohíbe la alternancia de fajones de este material con otros.

Ordenanzas de la SUBZONA 3-D-A

Para esta subzona de ordenanzas se aplicarán las condiciones establecidas para la Zona de ordenanzas 3-D con la siguiente salvedad (punto 5 del 5º apartado "Condiciones de aprovechamiento y edificación"):

5. Áticos: Se permite la existencia de un ático añadido al número de plantas permitido y con retranqueo mínimo de 3 metros.

CAPÍTULO 4. ZONA 4: ENSANCHES ACTUALES (Segundo Ensanche, Tercer Ensanche y Polígonos de la Avenida)

Artículo 9.4.1. Definición y ámbito de aplicación

Denominamos ensanches actuales a la zona de crecimiento más reciente del casco urbano de Torrent, y que comprende las siguientes calles:

c/ Benemérita Guardia Civil, c/ San Fermín, c/ Elena Tamarit, c/ Padre Méndez, c/ Caja de Ahorros y M.P de Torrent, c/ En Proyecto, c/ Padre Méndez, el En Proyecto (paralela a Vicente Pallardó), linde lateral antiguo depósito, traseras viviendas unifamiliares, c/ Constitución, c/ La Moleta, Avenida San Lorenzo y Camí Reial.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano de áreas de ordenanzas. Es una zona que comprende el área del Segundo Ensanche, el barrio San Gregorio, el área denominada Tercer Ensanche, y dos zonas que corresponden a los Polígonos II y III según denominación del planeamiento anterior.

Artículo 9.4.2. Delimitación de subzonas

Se distinguen dentro de esta zona las siguientes subzonas:

- SUBZONA 4-A: Delimitada en planos: Responde a un área genérica en proceso de consolidación, en donde la parcelación, tipología y trama urbana tienen características homogéneas.
- SUBZONA 4-B: Delimitada en planos: Responde al área que, en desarrollo del planeamiento anterior, se conoce como Polígono III. Es de carácter residencial y queda situada entre las calles: Constitución, La Eliana, Avda. País Valencia y Avda. en Proyecto. Se tienen en cuenta las ordenanzas del planeamiento anterior.
- SUBZONA 4-C: Delimitada en planos: Responde al área que abarca el denominado barrio San Gregorio, que constituye una actuación unitaria de casas bajas.
- SUBZONA 4-D: Delimitada en planos: Responde al área con preexistencia de viviendas de veraneo de características muy similares a las del barrio Caracoles, regulándose de forma similar al citado barrio.
- SUBZONA 4-E: Delimitada en planos: Responde a un área que supone la zona de anexión entre el Vedat y el casco urbano tradicional, y para la que se prevé un crecimiento de densidad media, con tipología de bloques lineales y unifamiliares adosadas.
- SUBZONA 4-F: Delimitada en planos: Responde a un área que, en desarrollo del planeamiento anterior, se conoce como Polígono II (parcial), y tiene un carácter terciario.

Artículo 9.4.3. Ordenanzas de la SUBZONA 4-A

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidas de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller en categorías 1ª y 2ª.

- Terciario comercial.
- Terciario oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 10 y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en categoría 2ª y 3ª

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche, en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 150 m² de superficie, 7 m de ancho de fachada y 6,5 m de diámetro del círculo inscribible; en cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m salvo que se especifique de otra manera en los planos de Ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.

2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. No obstante, podrá edificarse una planta menos de las establecidas si se efectúa un tratamiento en la fachada que supla el déficit de altura.

Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:

- En sección de calle (S.C) de menos de 12 m el número de plantas establecido es de cuatro (planta baja más tres pisos).
 - En S.C de 12 m a menos de 16 m el número de plantas establecido es de cinco (planta baja + cuatro pisos).
 - En S.C de 16 m en adelante el número de plantas establecido es de seis (planta baja + cinco pisos)
3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m (incluido el forjado) de la altura sobre rasante y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
 4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
 5. Áticos: Se prohíben totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado.
La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercuten en la composición formal de la fachada.
 6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%. En cubiertas planas el antepecho tendrá una altura máxima de 1,5 m y mínima de 1 m.
 7. Alturas de cornisa: Las alturas de cornisa máxima serán de 12,5 m, 15,5 m ó 18 m, según se trate de edificios de 4, 5 ó 6 plantas respectivamente.
 8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será 3,5 m.
La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
 9. Soportales: Se regularán de acuerdo con el artículo 5.1.28. En aquellos solares para los que se determinan edificación con soportal, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle conjunto, previo a la concesión de licencia. Dicho Estudio abarcará, como mínimo, el frente total de la manzana en el que se sitúa el soportal, y podrá ser presentado por uno o más interesados, con el consentimiento y obligación del resto de los propietarios afectados.

10. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle, y el vuelo máximo será de 0,7 m, 0,9 m ó 1 m en caso de 4, 5 y 6 plantas respectivamente.
La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.
En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.
No se autorizan voladizos en fachadas con soportales.
11. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libres, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas generales de la Edificación y Protección.

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

Artículo 9.4.4. Ordenanzas de la SUBZONA 4-B

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller en sus categorías 1ª y 2ª.
- Terciario comercial en edificio residencial.
- Terciario oficinas.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en su categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otros usos.

Se admiten garajes en 2ª y 3ª categoría.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de edificación.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en los siguientes artículos se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, que coinciden con las líneas de edificación, serán las grafadas en los planos de ordenación, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana completa.
2. Dimensiones de parcela: Se establece como parcela mínima la de 200 m² de superficie, con ancho de fachada y círculo inscribible mínimo de 10 m.
3. Retranqueos: Se admiten en plantas superiores, siempre y cuando se respete el volumen exterior del edificio, sin repercutir en la composición del paramento de fachada.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16m
2. Número de plantas: El número de plantas máximo será de 7 con una tolerancia en menos de una, y salvo que se aprobará de otra forma mediante estudio de detalle de manzana o bloque completo, y siempre con número máximo de 6 plantas.

3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: Se prohíbe totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado. La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercuten en la composición formal de la fachada.
6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%.
7. Altura de cornisa: La altura de cornisa máxima será de 21 m para el caso de 7 plantas y de 18 m para el caso de 6 plantas.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3 m y la máxima de 4,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas, será de 2,50.
En los patios de manzana la altura de la edificación podrá alcanzar la altura del segundo forjado en el caso de que la primera planta no tenga uso residencial.
9. Voladizos: El vuelo máximo será de 1 m, y cuando sean estrictamente balcones se autorizarán en toda la longitud.
En voladizos cerrados, la longitud máxima del vuelo será del 50% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades. Dichos voladizos se podrán edificar sólo en fachadas recayentes a calle.
En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado. En las fachadas recayentes a la zona verde central y espacio público peatonal, se autorizarán terrazas a partir de una altura de 3,60 m sobre la rasante y con un vuelo máximo de 1 m.
10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

Artículo 9.4.5. Ordenanzas de la SUBZONA 4-C

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m². Será admisible categoría 2ª en edificios existentes de 2 plantas como máximo.
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m². Se admitirá categoría 2ª en edificios existentes.

2. Garajes y aparcamientos

Se admiten el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento, pero únicamente en su categoría primera.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios que se permiten en esta subzona serán equivalentes a los ya existentes o aquellos otros compatibles con los mismos.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: La alineación exterior viene grafiada en los planos de ordenación y tiene carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela son; 8 m² de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las a continuación se determinan:

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones exteriores.

2. Número de plantas: El número máximo de plantas es de dos.
3. Sótanos y Semisótanos: Se permitirán sótanos, pero no semisótanos.
4. Entreplantas y nayas: Sólo se permiten si se sitúan en el interior y no repercuten en fachada o fachadas que den a la vía pública.
5. Áticos: Quedan prohibidos totalmente los áticos.
6. Cubiertas: Las cubiertas serán iguales a las existentes. Serán inclinadas y de teja árabe y con la misma inclinación que las colindantes. Si no existiera esa referencia la inclinación máxima será del 30%.
7. Altura de cornisa: La altura de cornisa deberá armonizarse respecto de las edificaciones colindantes, de forma que quede alineada con ellas o entre las dos colindantes, en caso de una planta.
En los casos de dos plantas se tomará como altura máxima 7 m y como mínima 6,5 m.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
9. Altura máxima total: La altura máxima total será de 9 m.
10. Voladizos: Sólo se permitirán voladizos abiertos o balcones. El vuelo máximo será de 0,50 m. La longitud máxima del vuelo será del 50% de la longitud de fachada. No se admitirán la realización de voladizos a una distancia menor de 2 m de las esquinas en los edificios que den a dos calles.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Las condiciones de estética y protección ambiental que a continuación se determinan tienen como fin tratar de garantizar cierta homogeneidad y adecuación al entorno de las nuevas edificaciones.

1. Composición arquitectónica: Se consideran apropiadas arquitecturas concordantes a las existentes, arquitecturas de innovación formal y aquellas otras que basadas en los lenguajes históricos antecedentes; serán capaces de incorporar innovaciones que potencien favorablemente la implantación del hecho arquitectónico, en concordancia con las preexistencias de la subzona.
Bajo estas directrices generales, se admite completa libertad de composición, avalada por la disciplina arquitectónica, tanto en tratamiento como en materiales, texturas y colores de acabado.

2. Documentación de proyecto: A fin de garantizar el respeto a las características estéticas de la zona. Se presentará documentación fotográfica demostrativa de la adecuación perseguida referente a la edificación proyectada con sus colindantes.

Artículo 9.4.6. Ordenanzas de la SUBZONA 4-D

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial plurifamiliar única y exclusivamente en el caso que se recoge en el plano de ordenación.
- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1ª, pero con una superficie útil de 200 m² como máximo.
- Terciario hotelero en categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª, pero con una superficie máxima útil de 200 m².

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano, semisótano o interior de la parcela.

Para otros usos compatibles, la reserva de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas, tal y como constan en los planos de Ordenación, salvo, que se propusiera otra disposición de tipologías unifamiliares a través de un Estudio Complementario. En dicho Estudio se garantizará que la nueva disposición de tipologías, u otros cambios que afecten a la ordenación o parcelación no altera sustancialmente la composición y ritmo volumétricos que para esta subzona el Plan establece.

El Estudio se referirá a la manzana donde se ubica la parcela en cuestión, junto con las manzanas de su entorno y se presentará a escala 1:1.000 y junto con el proyecto de edificación.

En la manzana delimitada por las calles Bocairente, Simancas, Avda. Pérez Galdós se determina el edificio tipo ensanche como tipología, en las condiciones que se reflejan en la ordenación y rigiéndose por las ordenanzas de la subzona 4-A.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan con carácter general si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de ordenación y en aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Alineaciones y líneas de edificación: Las alineaciones son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Parcelación: La parcelación viene reflejada en los planos de ordenación. En parcelas ya edificadas, en determinados casos, se señala una parcelación como virtual (con trazos discontinuos), y no tiene carácter normativo mientras no se pretenda incremento de edificación en ellas.
3. Superficie y frente mínimos de parcela: Son los que se especifican a continuación para cada una de las tipologías permitidas, y donde n es el número de viviendas.

	Viv. Aislada	Viv. Otros tipos	Otros Usos
Superficie mínima de parcela (m ²)	200	150xn	600
Frente mínimo de parcela (m)	10	7 x n	20

4. Retiros o retranqueos: El retiro mínimo a vial será de 3 m y para los retiros laterales o traseros se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan con carácter general si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de ordenación y en aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 35% en el caso de viviendas aisladas, y edificaciones para otros usos incompatibles, y del 50% en el caso de otras tipologías unifamiliares.

2. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos, y este número será obligatorio en el caso de viviendas pareadas o adosadas que no pertenezcan a una misma promoción.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, siempre que su iluminación y ventilación no recaiga a fachada de vial. Su altura libre mínima será de **dos metros*** y en semisótano la altura máxima del mismo (incluido forjado) sobre el plano de referencia será de 1 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Cambras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio libre entre la cubierta y el último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre el aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1,5 m.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m² en el caso de vivienda aislada y edificaciones para otros usos compatibles, y de 1 m²/m² en el caso de otras tipologías de viviendas.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan

integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.

2. Los materiales utilizados en fachada serán naturales no admitiendo se todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
Se prohíbe expresamente:
Las cubiertas de pizarra o fibrocemento, las fachadas de bloque de hormigón que no sea cara vista, los enfoscados sin una adecuada terminación y los alicatados exteriores.
3. Se procurará respetar en lo posible el arbolado existente y se ajardinará el mayor porcentaje posible de la parcela libre, en especial los antejardines.
4. El ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 9.4.7. Ordenanzas de la SUBZONA 4-E *

La normativa de aplicación para esta zona de ordenanzas se establece en el Plan de Reforma Interior de la Subzona 4E – Reina Sofía (fecha de aprobación definitiva 23 de julio de 2002) y en los Estudios de Detalle redactados y aprobados en el ámbito del citado PRI.

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar y unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario, con superficie útil máxima de 500 m².
- Terciario comercial en categoría I^a.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1^a.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1^a, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano, semisótano o interior de la parcela. En los bloques lineales que no tengan zona verde privada anexa, las plantas de sótano destinadas a aparcamiento podrán exceder hasta 4 m la profundidad del bloque sobre la rasante, repartiéndose a partes iguales a ambos lados del mismo y sin invadir la calzada.

Para otros usos no residenciales, la reserva de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios responderán a los de vivienda unifamiliar adosada o vivienda plurifamiliar en bloque lineal, en función de las condiciones de edificación permitidas y de lo estipulado en Convenios Urbanísticos, salvo que se dispusiera de otra forma mediante aprobación de Estudio de Detalle de manzana completa.

Tanto si se realiza Estudio de Detalle como si se desarrolla la ordenación determinada por el Plan, cada bloque deberá contener un tratamiento unitario en lo que a tipos de vivienda y usos de las plantas bajas se refieren.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan, salvo que se dispusiera de otra forma mediante aprobación de Estudio de Detalle de manzana completa:

1. Alineaciones y líneas de edificación: Las alineaciones serán las grafadas en los planos de Ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán; 150 m² de superficie y 14 m² de fachada, más la parte proporcional de zona verde privada que le corresponda.
3. Retiros o retranqueos: Los retiros, caso de que existan vienen definidos en planos de Ordenación y son obligatorios.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan, salvo que se dispusiera de otra forma mediante aprobación de Estudio de Detalle de manzana completa.

1. Superficie ocupable en planta: La superficie ocupable en planta será la definida en planos de ordenación.
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio para la edificación en bloque lineal.
En edificación de viviendas unifamiliares adosadas el número máximo de plantas será de dos, así como para edificaciones de otros usos en la manzana delimitada por las calles La Moleta, Constitució, Nueva Avenida y Avda. San Lorenzo.

3. Altura de cornisa y altura total: En bloques lineales la altura máxima de cornisa será de 10 m, 12,5 m, ó 15,5 m según se trate de edificios 3, 4 ó 5 plantas respectivamente. En viviendas unifamiliares adosadas la altura máxima de cornisa será de 7 metros y la altura máxima total de 9 m, mediciones que se realizarán sobre el plano de referencia.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, siempre que su iluminación y ventilación no recaiga a fachada de vial. Su altura libre mínima será de dos metros* y, en semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1 m en cualquiera de sus puntos.
5. Entreplantas y nayas: En la edificación de bloque lineal se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
6. Áticos: En edificación de bloque lineal se permitirá la existencia de áticos añadidos al número de plantas determinado, siempre que así se haya estipulado en Convenios Urbanísticos, y con retranqueo de 3 m en las fachadas señaladas en planos.
7. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 40%.
8. Cambras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio libre entre la cubierta y el último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre el aprovechamiento y edificación se dan en este apanado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
9. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de las plantas bajas será de 3,5 en el caso de bloque lineal y si éstas se destinan a comerciales.
La altura mínima libre de las plantas destinadas a viviendas será de 2,5 m en el punto más desfavorable, salvo en el caso de cambras o buhardillas que lo será de 1,5 m.
10. Voladizos: no se autorizan voladizos en viviendas unifamiliares adosadas.
En bloque lineal el vuelo máximo será de 0,5 m, 0,7 m y 0,9 m en caso de 3, 4 y 5 plantas respectivamente.

La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades.

Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.

En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

11. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores a partir del plano de fachada.
12. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será la estipulada en los Convenios Urbanísticos suscritos en esta subzona.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

1. La concesión de licencia de obras se condicionará a la aprobación de un Estudio de Detalle, o en su defecto, un Proyecto Básico unitario de la totalidad del bloque lineal y podrá ser presentado por uno o más interesados, con el consentimiento y obligación del resto de los propietarios afectados.
2. Se podrán emplear criterios de composición libre pero con respeto a lo dispuesto en las Normas de la Edificación y Protección y atendiendo a la determinación estipulada en el apartado anterior.
3. En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.
4. En los edificios proyectados, los parámetros ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.
5. Los materiales utilizados en fachada serán naturales, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color serán acordes al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

Se prohíben expresamente:

Las cubiertas de pizarras o fibrocementos, las fachadas de bloque de hormigón que no sea cara vista, los enfoscados sin una adecuada terminación y los alicatados exteriores.

6. Las zonas verdes privadas se procurarán que sean, en su mayor parte, de carácter comunitario y diseñadas como un conjunto ajardinado al servicio del bloque total, pudiéndose realizar construcciones auxiliares hasta en 60% de la superficie libre y ateniéndose a las Normas de Edificación.
7. Se exigirá la ejecución de las zonas verdes privadas asignadas a cada manzana, como mínimo en la parte proporcional que resulte para cada m² de solar edificable, y se procurará respetar el arbolado existente, ajardinando el mayor porcentaje posible de la parcela libre.
8. Los vallados de las zonas verdes privadas comunitarias se realizarán de forma unitaria y siguiendo las determinaciones de las Normas de Edificación.
9. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 9.4.8. Ordenanzas de la Subzona 4-F

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2. de las presentes Normas.

Como usos dominantes se consideran el terciario comercial y terciario hotelero.

La ubicación de cada uno de los usos del porcentaje de ocupación respecto del total de la subárea se ajustará a las condiciones de los Convenios Urbanísticos suscritos para la zona.

Como usos compatibles se admiten el terciario oficinas, el terciario recreativos y espectáculos y talleres de reparación de vehículos de automóvil, este último en categoría 1ª.

2. Garajes y aparcamientos

Será obligatorio la reserva de aparcamiento en la cantidad mínima exigida por la regulación de cada uso terciario.

Se admiten aparcamientos en categoría 2ª y 3ª.

3. Tipología de la edificación

La tipología de la edificación responderá a edificios singulares adscritos a tipologías de usos terciarios.

4. Condiciones en la ordenación y la parcela -

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Superficie y frente mínimos de parcela: No se estipula superficie ni frente mínimos pues esta subzona deberá tener un desarrollo unitario, en una o más fases.
3. Retiros o retranqueos: No se permiten retiros o retranqueos.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima viene estipulada a través de Convenios Urbanísticos y recogida en planos de Ordenación.
2. Número de plantas: El número máximo de plantas viene definido en los planos de Ordenación.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura de cornisa máxima no se establece, pero la altura máxima total será de 7 m, en el caso de 1 planta, de 10 m en el caso de 2 plantas y de 12 m en el caso de 3 plantas.
4. Sótanos y Semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m (incluido forjado) de la altura sobre rasante y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
5. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%.
6. Altura mínima de plantas: Se estará a lo establecido en el título VII, capítulo 4 de las presentes Normas, relativa a la regulación del uso terciario.
7. Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida es la que resulta directamente de la ordenación de volúmenes establecida por los planos de ordenación y de las determinaciones del presente artículo.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabado que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos depósitos de agua, instalaciones, etc.
Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y fibrocemento.
4. Los materiales utilizados en fachada serán preferentemente naturales no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Licencia de Actividad al cumplimiento de estas exigencias.

CAPÍTULO 5. ZONA 5: LOS CARACOLES

Artículo 9.5.1. Definición y ámbito de aplicación

Denominamos barrio Caracoles a la zona comprendida entre las siguientes calles o plazas: c/ Camí Real, c/ San perfecto, c/ En Proyecto junto al barranco, vial trasero a c/ San Luis Bertrán, Avda. San Luis Bertrán, traseras c/ Valencia, c/ Canónigo Gisbert y c/ Valencia.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano de áreas de ordenanzas. Es una zona que, situada próxima al Barranco, constituyó uno de los primeros núcleos de viviendas de segunda residencia que se desarrollaron en el término. Su proximidad al casco urbano favoreció el que sufriera una transformación drástica, de "chalets" en ciudad jardín se va pasando al bloque entre medianeras.

En la actualidad, el proceso de sustitución ha afectado a buena parte del barrio y se opta por hacer un tratamiento diferente según las situaciones de hecho.

Artículo 9.5.2. Delimitación de subzonas

Se distinguen dentro de la zona del barrio Caracoles las siguientes subzonas:

- SUBZONA 5-A.- Delimitada en planos: responde al área donde se siguen conservando las condiciones propias de lo que podemos denominar ciudad jardín.
- SUBZONA 5-B.- Delimitada en planos: responde al área en la que el proceso de sustitución y renovación ha sido más intenso y donde la regulación necesaria es más propia de zonas de ensanche.

Artículo 9.5.3. Ordenanzas de la SUBZONA 5-A

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial plurifamiliar única y exclusivamente en los casos puntuales preexistentes.
- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en sus dos categorías con superficie máxima útil de 200 m², excepto el uso escuela infantil cuya superficie máxima útil será de 400 m².
- Terciario hotelero en categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos, pero con una superficie máxima útil de 200m².

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano, semisótano o interior de la parcela.

Para otros usos compatibles la reserva de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas, tal y como constan en los planos de Ordenación, salvo, que se aprobara otra

disposición de tipologías unifamiliares a través de un Estudio Complementario. En dicho Estudio se garantizará que la nueva disposición de tipologías, u otros cambios que afecten a la ordenación o parcelación, no altera sustancialmente la composición y ritmo volumétricos que para esta subzona el Plan establece. El Estudio se referirá a la manzana donde se ubica la parcela en cuestión, junto con las manzanas de su entorno, y se presentará a escala 1:1.000 y junto con el proyecto de edificación.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan con carácter general si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de ordenación y en aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Alineaciones: Las alineaciones son las establecidas en los planos de Ordenación con carácter- obligatorio.
2. Parcelación: La parcelación viene reflejada en los planos de Ordenación. En parcelas ya edificadas, en determinados casos, se señala una parcelación como virtual (con trazos discontinuos), y no tiene carácter normativo mientras no se pretenda incremento de edificación en ellas.
3. Superficie y frente mínimos de parcela: Son los que se especifican a continuación para cada una de las tipologías permitidas, y donde n es el número de viviendas.

	Viv. Aislada	Viv. Otros tipos	Otros Usos
Sup. mínima de parcela (m ²)	200	150 x n	600
Frente mínimo de parcela (m)	10	7 x n	20

4. Retiros o retranqueos. El retiro obligatorio a vial será de 3 m* y para los retiros laterales o traseros se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

Criterio interpretativo: Esta distancia se considera como mínima, pudiendo ser mayor.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan con carácter general si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de ordenación y en aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 35% en el caso de viviendas aislada, y edificaciones para otros usos compatibles, y del 50% en el caso de otras tipologías unifamiliares. *

Criterio interpretativo: La ocupación de parcela en sótano podrá computarse de manera independiente a la de las plantas superiores.

2. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos, y este número será obligatorio en el caso de viviendas pareadas o adosadas que no pertenezcan a una misma promoción.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, siempre que su iluminación y ventilación no recaiga a fachada de vial. Su altura libre mínima será de dos metros * y, en semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Cambras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio entre la cubierta y el último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1,5 m.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m² en el caso de vivienda aislada y edificaciones para otros usos compatibles, y de 1 m²/m² en el caso de otras tipologías de viviendas.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.
2. Los materiales utilizados en fachada serán naturales no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

Se prohíbe expresamente:

Las cubiertas de pizarra o fibrocemento, las fachadas de bloque de hormigón que no sea cara vista, los enfoscados sin una adecuada terminación y los alicatados exteriores.

3. Se procurará respetar en lo posible el arbolado existente y se ajardinará el mayor porcentaje posible de la parcela libre, en especial los antejardines.
4. El ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 9.5.4. Ordenanzas de la SUBZONA 5-B

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario, con superficie útil máxima de 1.000 m².
- Industrial taller en categorías 1^a y 2^a, y en categoría 3^a en calles mayores de 12 metros.
- Terciario comercial en sus dos categorías.
- Terciario oficinas en categorías 1^a y 2^a.
- Terciario hotelero en categorías 1^a y 2^a, salvo en calles menores de 10m donde se admitirá solamente la categoría 1^a.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1^a y 2^a.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Se admiten garajes en categoría 2ª.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V)

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán; 100 m² de superficie, 5 m² de ancho de fachada y 4,5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. Retranqueos: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m salvo que se especifique de otra manera en los planos de Ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.
2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. No obstante, podrá edificarse una planta menos de las establecidas si se efectúa un tratamiento en la fachada que sople el déficit de altura.

Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:

- En Sección de Calle (S.C) de menos de 15 m el número de plantas establecido es de cuatro (planta baja más tres pisos).
- En S.C de 15 m en adelante el número de plantas establecido es de cinco (planta baja + cuatro pisos).
Como excepción a este criterio general, se determina el número de tres plantas (planta baja más dos) en edificaciones existentes en las calles: León XIII, Pío XII y San Marcelino, dado que constituyen un grupo unitario.

3. Sótanos y Semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m (incluido el forjado) de la altura sobre rasante y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.
4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. Áticos: Se prohíben totalmente los áticos añadidos al número de plantas determinado. La última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercuten en la composición formal de la fachada.
6. Cubiertas: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30%.
7. Altura de cornisa: La altura de cornisa máxima será de 10 m, 12,5 m ó 15,5 m según se trate de edificios de 3, 4 ó 5 plantas respectivamente.
8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5 m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.
9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente acalle, y el vuelo máximo será 0,50 m, 0,7 m y 0,9 m en caso de 3, 4, y 5 plantas respectivamente. La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades.

Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.

En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.
Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libres, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas generales de la Edificación y Protección.

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

7. Elementos protegidos

En la subzona 5-B existe el siguiente elemento protegido, con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Fuente del Camí Reial Protec. Integral Total

La relación de inmuebles protegidos se establece en el Catálogo de Protecciones del TM de Torrent.

CAPÍTULO 6. ZONA 6: MARXADELLA

Artículo 9.6.1. Definición y ámbito de aplicación

Denominamos barrio de la Marxadella a la zona que se conoce como Marxadella a la zona que se conoce como Marxadella baja y que está comprendida entre las siguientes calles:

Prolongación c/ 6 de Diciembre, c/ En Proyecto, ç/ Caja de Ahorros y M.P de Torrent, c/ En proyecto, c/ En Proyecto, c/ Albaida, Avda. Marxadella, c/ Padre Méndez.

Esta zona, situada próxima a la estación del "Trenet" constituyó uno de los primeros núcleos de viviendas de temporada, de tipo unifamiliar y con parcela alrededor.

En la actualidad, dada su proximidad al casco urbano, está sufriendo un proceso de renovación de cara a su consolidación como barrio de primeras residencias, con las características de viviendas de ciudad jardín.

Artículo 9.6.2. Ordenanzas de la ZONA 6

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en sus dos categorías con superficie máxima útil de 200 m², excepto el uso escuela infantil cuya superficie máxima útil será de 400 m².
- Terciario hotelero en categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos, pero con una superficie máxima útil de 200 m².

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano, semisótano o interior de la parcela.

Para otros usos compatibles, la reserva de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas tal y como constan en los planes de Ordenación, salvo que se aprobara otra disposición de tipologías unifamiliares a través de un Estudio Complementario. En dicho Estudio se garantizará que la nueva disposición de tipologías, u otros cambios que afecten a la ordenación o parcelación, no altera sustancialmente la composición y ritmos volumétricos que para esta zona el Plan establece. El estudio se referirá a la manzana donde se ubica la parcela en cuestión, junto con las manzanas de su entorno, y se presentará a escala 1:1.000 y junto con el proyecto de edificación.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan con carácter general, si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de Ordenación y en aquellas otras que se, atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. Alineaciones: Las alineaciones son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.

2. Parcelación: La parcelación viene reflejada en los planos de ordenación para el caso de parcelas no edificadas.
3. Superficie y frente mínimos de parcela: Son los que se especifican a continuación para cada una de las tipologías permitidas y donde n es el número de viviendas. Se tendrá en cuenta lo contemplado en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.

	Viv. Aislada	Viv. Otros tipos	Otros Usos
Superficie mínima de parcela. (m ²)	200	150 x n	600
Frente mínimo de parcela (m)	10	7 x n	20

4. **Retiros o retranqueos:** El retiro obligatorio a vial será de 3 m * y para los retiros laterales y traseros se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

Criterio interpretativo: Esta distancia se considera como mínima, pudiendo ser mayor.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan con carácter general, si bien, en aquellas parcelas con edificación preexistente asumida en planos de ordenación y en aquellas otras que se atengan a lo dispuesto en dichos planos (en lo que a parcelación y ordenación se refiere), prevalecerán los criterios gráficos sobre los que a continuación se definen.

1. **Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de parcela será del 35% en caso de viviendas aisladas y edificaciones para otros usos compatibles, y del 50% en el caso de otras tipologías unifamiliares. *

Criterio interpretativo: La ocupación de parcela en sótano podrá computarse de manera independiente a la de las plantas superiores. Para el resto de determinaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.

2. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos, y este número será obligatorio en el caso de viviendas pareadas o adosadas que no pertenezcan a una misma promoción.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, siempre que su iluminación y ventilación no recaiga a fachada de vial. Su altura libre mínima será de **dos metros *** y, en semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Cambras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio entre la cubierta y el último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1,5 m
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m² en el caso de vivienda unifamiliar aislada y edificaciones para otros usos compatibles, y de 1 m²/m² en el caso de otras tipologías de viviendas.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.
2. Los materiales utilizados en fachada serán naturales no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
Se prohíbe expresamente:
Las cubiertas de pizarra o fibrocemento, las fachadas de bloque de hormigón que no sea cara vista, los enfoscados sin una adecuada terminación y los alicatados exteriores.
3. Se procurará respetar en lo posible el arbolado existente y se ajardinará el mayor porcentaje posible de la parcela libre, en especial los antejardines.

4. El ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

CAPÍTULO 7. ZONA 7: EL VEDAT

Artículo 9.7.1. Definición y ámbito de aplicación

Dentro de este capítulo se regula la edificación y usos de suelo de la zona de El Vedat que incluye las siguientes áreas homogéneas: Valle del Carmen, Santo Angel, Dominicos, Santa Apolonia, Colonia Blanca y Monte Vedat.

Se trata de una zona cuyo uso tradicional ha sido el residencial extensivo en la que interesa conservar el perfil orográfico, así como el máximo de arbolado existente.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano de Áreas de Ordenanzas. Dentro de la delimitación general de la zona 7 se delimita, a su vez, la subzona 7-A, que corresponde al ámbito abarcado por la Cooperativa Santa Apolonia, para la que se determinan ciertas disposiciones específicas.

Artículo 9.7.2. Ordenanzas generales de la Zona 7 y específicas de la subzona 7-A.

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m².
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m².
- Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas.

No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.

2. Garajes y aparcamientos:

Es obligatorio el uso de garaje o aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen, siendo de observancia también lo dispuesto en la Normativa general.

La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo, que podrá ubicarse en sótano semisótano, planta baja o interior de la parcela.

Para otros usos no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V) aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título y).

Además de la tipología de vivienda unifamiliar aislada se admitirá únicamente la de vivienda unifamiliar pareada, quedando prohibida la edificación de viviendas unifamiliares en hilera y agrupadas.

En el ámbito de la Cooperativa Santa Apolonia (subzona 7-A), solo se permitirán viviendas aisladas.

Para usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones de estética y de protección ambiental, y respeten en su composición las ordenanzas que en este capítulo se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y de parcela

Las condiciones de la ordenación de la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: son las establecidas en los planos de ordenación y aquellas que se establezcan en modificaciones o estudios de detalle que se aprueben. Tienen carácter obligatorio.
2. Superficie y frente mínimo de parcela: Son los que se especifican a continuación, y donde n es el número de viviendas.

	Vivienda aislada	Vivienda pareada	Otros usos
Superficie mínima parcela (m ²)	400 (1) (*)	400 (2)	800 (*)
Frente mínimo de parcela (m.l.)	10	7,5	20

(1) Parcela privativa $\geq 400 \text{ m}^2$

(2) Parte parcela privada $\geq 300 \text{ m}^2$

Resto: Uso común o vial público o privado.

(*) a excepción de la subzona 7-A (Coop. Santa Apolonia) para la que se establece una parcela mínima de 1.600 m^2 , sea cual fuere el uso.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 5.1.10 de las presentes Normas, pero en dichos casos la parcela mínima edificable será de 300 m^2 .

En parcelas recayentes en fondo de saco la longitud de fachada queda exenta del mínimo establecido.

3. Retiros o retranqueos: Son los que se especifican a continuación:

	Vivienda aislada	Vivienda pareada	Otros usos
Retiro mínimo a vial (m)	4	4	6
Retiro mínimo a lindes (m)	3	3	3

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será del 25% en el caso de vivienda unifamiliar aislada, pareadas y edificios para otros usos compatibles. *

Criterio interpretativo: Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.

2. N° de plantas: El número máximo de plantas será de dos.

3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7m y la altura máxima total de 9m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de la Edificación.

4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, que no ocupará más de la ocupación máxima definida para cada uso o tipología.
Su altura libre mínima será de **dos metros *** y, en semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,00 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Carnbras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
- Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Miramares o torretas: En viviendas unifamiliares aisladas, y sólo en ellas, se autorizará la edificación de un miramar o torreta bajo las siguientes determinaciones:
- La altura máxima de cornisa será de 3 m sobre la definida para el resto del edificio.
 - La ocupación máxima en planta será del 15% de la correspondiente al edificio, y como máximo de 25 m².
 - La cubierta podrá ser plana o inclinada, teniendo, en el segundo caso, la misma pendiente, que el resto de la cubierta.
8. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1,5 m.
9. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² en el caso de vivienda unifamiliar aislada, pareada y edificios para otros usos compatibles. Como excepción se admitirá hasta 0,7 m²/m² en aquellas zonas sobre las que exista un Convenio Urbanístico previo y contemple dicha posibilidad.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como con chapa metálica.
4. Los materiales utilizados en fachada serán naturales, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 9.7.3. Ordenanzas particulares para las áreas de protección paisajística

1. Definición y delimitación

Constituyendo las laderas de Monte "El Vedat" uno de los elementos estructurantes del paisaje de carácter metropolitano, además de las determinaciones establecidas en el Capítulo 4 del Título VIII, se precisa regular el impacto que el proceso edificatorio puede producir en el paisaje y en concreto en determinadas Áreas de Protección Paisajística que se definen sobre:

- Áreas con arbolado natural.
- Vaguadas.
- Laderas de la cornisa natural.

Estas áreas se delimitan en el plano de Áreas de Ordenanza a escala 1:2.000. Sobre las Áreas de Protección Paisajística delimitadas se establecen dos clases de acciones: directas y diferidas.

- a) Acciones directas:
Son las establecidas con objeto de conservar las condiciones naturales del suelo, hasta el momento de obtener licencia de edificación. A tal fin:
- Se prohíbe la tala de arbolado existente.
 - Se prohíben los movimientos de tierra de cualquier tipo.
 - Se prohíbe la parcelación urbanística de los terrenos en tanto no sea aprobado el pertinente Estudio de Detalle, en su caso.

- b) Acciones diferidas:
Son las que se establecen para determinar la ordenación de la edificación dentro de las parcelas garantizando la ausencia o minimización del impacto sobre el paisaje existente.

Se distinguen dos supuestos diferentes en función del grado de parcelación y de consolidación:

- Áreas con alto grado de consolidación y parcelación: Se exigirá, con el proyecto de edificación, un Estudio Complementario a escala 1:200 en el que se detalle:
 - Estado actual del relieve y la vegetación con curvas de nivel cada metro.
 - Propuesta de ordenación de la parcela, con el estado final del relieve, la vegetación, y la edificación.
 - Medidas de reposición de los elementos del paisaje afectados por la edificación.
- Áreas con bajo grado de consolidación y parcelación: Se exigirá, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle que contendrá como mínimo:
 - Información del estado inicial del terreno, con situación de la vegetación e indicación del relieve mediante curvas de nivel cada metro.
 - Estado inicial y final de la parcelación, si ésta hubiera cambiado.
 - Propuesta de ordenación de la edificación que contenga el estado final del relieve y la vegetación.
 - Medidas adoptadas para la reposición de los elementos del paisaje afectados por la edificación.

Los criterios básicos para la elaboración de estos documentos serán los siguientes:

- a) La edificación, y en su caso la parcelación, se implantará de tal forma que el impacto sobre el arbolado y el relieve sea inexistente o mínimo, adoptando en el segundo caso las medidas de reposición oportuna.
- b) Cada unidad de arbolado afectada se repondrá con un mínimo de tres unidades de nueva plantación de la misma especie.
- c) Se respetará la continuidad de las masas de arbolado existente.
- d) Se efectuarán los movimientos de tierra mínimos y en cualquier caso no se formarán desmontes o terraplenes de altura superior a 1 metro.
- e) Se prohíbe la edificación y el relleno del fondo de vaguadas.

2. Tipología de la edificación

En las áreas de Protección Paisajística se admitirá solamente el tipo de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 9.7.2. A Ordenanzas de la Zona 7-A

Ver ordenanzas 7A Santa Apolonia. En lo que respecta a la ocupación se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.

CAPÍTULO 8. ZONA 8: URBANIZACIONES

Artículo 9.8.1. Definición y ámbito de aplicación

Dentro de este capítulo se regulan las urbanizaciones de carácter particular, generalmente de segunda residencia, que se conocen con los nombres siguientes: Santo Domingo y Monte Levante, Monte Real, Calicanto, Tros Alt, Mas de Pavía, Morredondo, Font de la Teula, El Pantano, Bonestar, Monte Hermoso y Buena vista.

Su delimitación gráfica coincide con las delimitaciones de suelo urbano, que establece el presente Plan para las mismas.

Artículo 9.8.2. Delimitación de subzonas

A efectos de aplicación de la presente normativa se distinguen dentro de esta zona varias subzonas que recogen a las urbanizaciones que, por sus características similares, deberán acogerse a unas mismas determinaciones. Son las siguientes:

- SUBZONA 8-A.: Acoge a las urbanizaciones Santo Domingo y Monte Levante, Monte Real y Calicanto.
- SUBZONA 8-B.: Acoge a las urbanizaciones Tros Alt y Mas de Pavía.
- SUBZONA 8-C.: Acoge a las urbanizaciones Morredondo y Font de la Teula.
- SUBZONA 8-D.: Acoge a las urbanizaciones El Pantano, Bonestar, Monte Hermoso y Buena Vista.

Artículo 9.8.3. Ordenanzas comunes a la Subzona 8-A

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª, con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª, con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1. y en los términos que a continuación se definen:

- La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de la parcela.
- Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

No se admite otro tipo edificatorio de vivienda.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y a las características estéticas y compositivas de la edificación aislada. Para ellos regirán las mismas condiciones de aprovechamiento y edificación que para las viviendas aisladas.

4. Condiciones de la Ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Superficie y frente mínimo de parcela: Son los que se especifican a continuación, y donde n es el número de viviendas

	Vivienda aislada	Otros usos
Superficie mínima parcela (m ²)	600	1.200
Frente mínimo de parcela (m.l.)	10	25

No será de aplicación en esta subzona el apartado 2 del artículo 5. 1.10 3. Retiros o retranqueos: Son los que se especifican a continuación, si bien en Calicanto, cuando exista una sola planta sobre la rasante del vial, el retiro al mismo podrá ser de 4 m.

	Vivienda aislada	Otros usos
Retiro mínimo a vial (m)	4	8
Retiro mínimo a lindes (m)	3	5

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 25% en la única tipología de vivienda permitida, la aislada y para edificios de otros usos compatibles. *

Criterio interpretativo: Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.

2. N° de plantas: El número máximo de plantas será de dos.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de Edificación.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino.

Su altura libre mínima será de **dos metros *** y en semisótanos la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.

6. Cambras o buhardillas: Se autorizará el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas, que lo será de 1,5.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m² en la única tipología de vivienda permitida, la aislada y para edificios de otros usos compatibles.

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como chapa metálica.
4. Los materiales utilizados en fachada serán preferentemente nobles, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

6. Será obligatoria en Calicanto y Monte Real la constitución de una Entidad de Conservación a los efectos establecidos o en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística

Artículo 9.8.4. Ordenanzas específicas para la subzona 8-B

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes uso dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría P, con un límite de superficie máxima útil de 200 m² y en categoría 2^a.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1^a y 2

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1 y en los términos que a continuación se definen:

La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de la parcela.

Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

No se admite ningún otro tipo edificatorio de vivienda.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y a las características estéticas y compositivas de la edificación aislada. Para ellos regirán las mismas condiciones de aprovechamiento y edificación que para las viviendas aisladas.

4. Condiciones de la Ordenación y la parcela:

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Superficie y frente mínimo de parcela: La superficie mínima de parcela será de 700 m² en caso de viviendas y de 1.400 m² en caso de edificios no residenciales. El frente mínimo de parcela será de 15 m en caso de viviendas y de 25 m en caso de edificios no residenciales.
3. Retiros y retranqueos: El retiro mínimo a vial será de 4 m en caso de viviendas y de 8 m en caso de edificios no residenciales. El retiro mínimo a los lindes será de 3 m en caso de viviendas y de 5 m en edificios no residenciales.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación:

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. **Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de parcela será del 25%. *
Criterio interpretativo: Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.
2. Nº de plantas: El número máximo de plantas será de dos.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total será de 9 m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de Edificación.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino.
Su altura libre mínima será de **dos metros *** y en semisótanos la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.
Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.
5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Cambras o buhardillas: Se autorizará el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:

- Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas, que lo será de 1,5.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m².

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse éstos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como chapa metálica.
4. Los materiales utilizados en fachada serán preferentemente nobles, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 9.8.5. Ordenanzas específicas para la subzona 8-C.

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría la, con un límite de superficie máxima útil de 200 m² y en catg.2.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en catg. 1ª y 2ª

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1 y en los términos que a continuación se definen:

- La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de la parcela.
- Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

Se admitirán otros tipos edificatorios de viviendas unifamiliares, si bien en el caso de viviendas adosadas se admitirá un máximo de seis viviendas por unidad edificada.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y a las características estéticas y compositivas de la edificación aislada. Para ellos regirán las mismas condiciones de aprovechamiento y edificación que para las viviendas aisladas.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.

2. Superficie y frente mínimo de parcela: La superficie mínima de parcela será de 500 m² en caso de viviendas y de 1.000 m² en caso de edificios no residenciales. El frente mínimo de parcela será de 10 m en caso de viviendas y de 20 metros en caso de edificios no residenciales. No será de aplicación en esta subzona el apanado 2 del artículo 5. 1 .10.
3. Retiros y retranqueos: El retiro mínimo a vial será de 4 metros en caso de viviendas y de 7 metros en caso de edificios no residenciales.
El retiro mínimo a los lindes será de 3 metros en caso de viviendas y de 5 metros en edificios no residenciales.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. **Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de parcela será del 30%. *
Criterio interpretativo: Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.
2. N^o de plantas: El número máximo de plantas será de dos.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7m y la altura máxima total será de 9 metros. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición del plano de referencia tal y como se define en las Normas de Edificación.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino.
Su altura libre mínima será de **dos metros*** y en semisótanos la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.
Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación
5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Cambras o buhardillas: Se autorizará el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.

- La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
- 7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas, que lo será de 1,5.
- 8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m².

6. Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos - fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como chapa metálica.
4. Los materiales utilizados en fachada serán preferentemente nobles, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 9.8.6. Ordenanzas específicas para la subzona 8-D.

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1ª, con un límite de superficie máxima útil de 200 m² y en categoría 2ª.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª.

2. Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

- La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de la parcela.
- Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

Se admitirá también el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar pareada. El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).

4. Condiciones de la ordenación y la parcela

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Superficie y frente mínimo de parcela: Son los que se especifican a continuación, y donde n es el número de viviendas:

	Vivienda aislada	Vivienda tipos	otros	Otros usos
Superficie mínima parcela (m ²)	300	300 x n		900
Frente mínimo de parcela (m.l.)	10	7,5 x n		20

No será de aplicación en esta subzona el apartado 2. del artículo 5.1.10. 3. Retiros o retranqueos: Son los que se especifican a continuación:

	Vivienda aislada	Vivienda tipos	otros	Otros usos
Retiros mínimos a vial (m)	4	4		5
Retiros mínimos a lindes (m)	3	3		4

n = n^o viviendas

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 35% en el caso de vivienda aislada, y del 40% en el caso de otra tipología de vivienda. *

Criterio interpretativo: Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.12 de estas normas.

2. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de Edificación.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino.
Su altura libre mínima será de **dos metros *** y en semisótanos la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5 m en cualquiera de sus puntos.

Criterio interpretativo: Según normativa vigente de habitabilidad de aplicación.

5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.

6. Cambras o buhardillas: Se autorizará el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apanado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas, que lo será de 1,5.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² en el caso de vivienda unifamiliar aislada y edificios no residenciales, y de 0,6 m²/m² en el caso de otras tipologías de viviendas.

6.- Condiciones de estética y protección ambiental

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados-en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como chapa metálica.
4. Los materiales utilizados en fachada serán preferentemente nobles, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.
5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

CAPÍTULO 9. ZONA 9 POLÍGONO INDUSTRIAL (Polígono Industrial Masía del Juez)

Artículo 9.9.1. Definición y ámbito de aplicación

El Polígono Industrial Masía del Juez comprende la zona industrial situada al Norte de la población y delimitada en el plano de ordenación. Debido al grado de consolidación existente en la misma, se regula teniendo en cuenta las ordenanzas del planeamiento anterior.

Artículo 9.9.2. Delimitación de subzonas

A efectos de aplicación de la presente normativa se distinguen dentro del polígono tres subzonas, dadas las diferentes características imperantes en ellas. Son las siguientes:

- SUBZONA 9-A: Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación. Es el polígono industrial propiamente dicho, con las características inherentes a las actividades industriales en general.
- SUBZONA 9-B: Queda delimitada en los planos de ordenación. Constituye la parte sur del polígono. Se trata de un área de transición en la que se establece mayor limitación a los usos.
- SUBZONA 9-C: Su delimitación es la indicada en los planos de ordenación. La constituye el barrio conocido como "La Mancha". Presenta alto grado de consolidación, parcelación muy reducida y dificultades de adaptación a las características generales del polígono. Se destina esta zona para actividades industriales de envergadura reducida.

Artículo 9.9.3. Ordenanzas generales de la Zona 9 y particulares de las subzonas

1. Usos dominantes y compatibles

Se admiten en esta zona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2. de las presentes Normas.

Como usos dominantes se consideran las industrias pequeñas, medias y grandes, y los almacenes en edificio exclusivo, con la excepción de la subzona 9-C para la que se determina como uso dominante el de taller. Se admite también como uso dominante en la subzona 9-A, y sólo en ella, la categoría cuarta de industria.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial unifamiliar en su categoría tercera (local de vivienda), sin que pueda desvincularse de la industria o actividad para la que se construyan.

- Terciario comercial en edificio comercial (Categoría 2ª). Los locales con superficie útil mayor de 400 m² dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² o fracción de superficie útil que exceda de esos 400 m².
- Terciario oficinas en categorías 2ª y 3ª en las subzonas 9-A y 9-B.

2. Aparcamientos y accesos

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior y siempre se reservará, para tal fin una superficie mínima del 5 por ciento de la parcela, excepto en la subzona 9-C. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de estas sea inferior a 2,70 m.

La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerán el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

3. Tipología de la edificación

Será la definida como industrial aislado entre medianeras en el capítulo II de las Normas de la Edificación para el caso de las subzonas 9-A y -9-B, admitiéndose en la subzona 9-C la tipología de entre medianeras.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela.

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación. En la subzona 9-C la alineación exterior deberá coincidir obligatoriamente con la línea de fachada.
2. Superficie y frente mínimos parcela: En las subzonas 9-A y 9-B la superficie y frentes mínimos de parcela serán los siguientes:

	Catg.1ª	Catg. 2ª	Catg.3ª	Usos Comp.
Parcela mínima (m ²)	500	3.000	7.000	500
Frente mínimo parc (m)	12	25	35	12

En la subzona 9-C la superficie y ancho mínimos de fachada serán, 60 m² y 4 m respectivamente.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.

3. Retiros o retranqueos: Son las que se especifican a continuación para las subzonas 9-A y 9-B en función de la categoría a la que se adscriba la industria.

	Catg.1ª	Catg. 2ª	Catg.3ª	Usos Comp.
Retiro a vial (m)	5	5	7	5
Retiro a lindes (m)	3	3	3	3

En las subzonas 9-A y 9-B, y para las industrias de categoría I y Y, si existe acuerdo entre los propietarios colindantes podrán adosarse las edificaciones siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente.

La solicitud de licencia incluirá el consentimiento explícito suscrito por los planes. Este documento, una vez concedida la licencia, será vinculante sin límite de tiempo.

4. Calles particulares: En las subzonas 9-A y 9-B se permite la apertura- de calle de servicio, de propiedad particular, entre uno o varios propietarios siempre y cuando tengan una anchura mínima de 10 m e instalen todos los servicios urbanos a cargo de los interesados.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Segregación de naves en parcela mancomunada: Se permite la segregación de naves en parcela mancomunada con las siguientes condiciones:
 - a) La suma de aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
 - b) El 20 por ciento del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias.
 - c) Las dotaciones de infraestructuras si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas. -
 - d) Toda licencia de **parcelación**, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente. *
 - e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la obtención de la licencia, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de acondicionamiento de la parcela.

Criterio interpretativo: Se aplica la legislación urbanística vigente. Se requiere Estudio de Detalle en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 del TRLOTUP. (remodelación de volúmenes, alineaciones, creación de viales o suelos dotacionales, etc.).

2. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela en las subzonas 9-A y 9-B será del 80% y del 100% en la subzona 9-C.

3. Número de plantas: No se estipula número de plantas en las subzonas 9-A y 9-B, salvo en edificaciones para usos no industriales que tendrán un número máximo de plantas de dos. En la subzona 9-C el número de plantas será obligatoriamente de dos.
4. Altura total: En la subzona 9-C la altura máxima total será de 10 m y en las subzonas 9-A y 9-B de 12 m. Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifiquen debidamente podrá rebasarse la altura máxima permitida pero no así en los procesos de producción que se desarrollen por plantas. En general podrán autorizarse sobre la altura máxima aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.
La altura de las chimeneas será como mínimo $H = h + 3$ m siendo h la altura del edificio vecino más alto.
5. Sótanos y semisótanos: Se permitirán semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades de la industria. Podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor a 1/8 de la superficie útil del local.
También se admitirán sótanos cuando su existencia se justifique debidamente; no permitiéndose su utilización como locales de trabajo o vivienda.
6. Patios interiores: Se permiten patios abiertos o cerrados. Su dimensión mínima será tal, que en la planta del mismo se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la más alta de las edificaciones que lo limitan, si tienen huecos destinados a habitaciones de vivienda, o locales de trabajo.
En caso de que no existan huecos ó estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, se podrá reducir el diámetro del círculo indicado anteriormente a la mitad.
La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m en las subzonas 9-A y 9-B y a 3m en la subzona 9-C.
7. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en las subzona 9-A y 9-B, y $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ en la subzona 9-C.

6. Condiciones de las construcciones y elementos auxiliares

1. Locales de oficinas o bloque representativos:
Los locales de oficinas o bloques representativos comprenden los edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, etc. Tendrán como máximo 10 m de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.
Deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal retranqueada como mínimo lo establecido en las condiciones particulares de la

subzona a que pertenezca. En las parcelas con fachadas a dos 6 más vías públicas, mantendrán las condiciones de retranqueo para cada una de ellas.

2. Locales de viviendas:

Las locales de viviendas serán destinados única y exclusivamente para -los encargados, guardas o conservadores de las industrias, no pudiendo existir más que una por cada parcela independiente. Se considerarán como construcciones accesorias de la actividad:

- En las subzonas 9-A y 9-B solamente se admitirán en parcelas de más de 3000 m² y se emplazará con independencia del resto de edificaciones, tratándose como vivienda aislada de superficie máxima 200 m² y altura máxima de 2 plantas.
- En la subzona 9-C se podrá disponer el local de vivienda en la I planta y la superficie máxima será de 100 m².

3. Vallados:

Son obligatorios en fachada a vial público, en el momento en que la manzana de la que forman parte, esté ocupada en más del 50%.

La cerca tipo estará constituida por un basamento de fábrica maciza comprendido entre 0,50 y 1,00 m de altura. Superiormente se dispondrá cierre metálico sin poder rebasar una altura total para el conjunto de 2,00 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Se establece la obligatoriedad de vallado en los frentes de fachada y en las líneas medianeras de parcela.

7. Condiciones de estética y protección ambiental

a) Con carácter general se establecen las siguientes normas:

- Todos los paramentos de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada con independencia de su posición relativa.
- Se prohíben los elementos estilísticos, disonantes con el entorno.
- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Queda prohibido el falseamiento e imitación de materiales, presentándose con su verdadero valor.
- Se permiten los revocos bien ejecutados condicionados a su escrupuloso mantenimiento y conservación.
- En los espacios libres de parcela se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 5 por ciento de la superficie total de la misma, plantándose árboles a razón de 1 por cada 50 metros cuadrados de especies aclimatadas de alto porte.

- Las áreas libres recayentes a fachada no se podrán utilizar como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la escena urbana.
 - Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores, debiendo realizarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
- b) Para la zona 9-C se establecen adicionalmente las siguientes normas:
- Se fija como obligatorio en esta subzona, respetar las alineaciones a viales, quedando prohibido totalmente producir retranqueos en fachada para toda la edificación.
 - Con el fin de facilitar el acceso a las plantas bajas, se admiten retranqueos en los cierres de las mismas, siempre que el plano compositivo general de la edificación mantenga conceptualmente la alineación existente y el retranqueo corresponda solamente al acceso principal.
 - Queda totalmente prohibida la utilización de cuerpos volados en toda la fachada, admitiéndose únicamente el vuelo de aleros y cornisas en el remate de la edificación con un máximo de 0,20 m.
 - La ordenación de huecos responderá a una concepción unitaria de toda la fachada, no admitiéndose la existencia de elementos aislados disonantes.
 - Los parámetros de fachada se tratarán con materiales y acabados de buena calidad, admitiéndose los revocos, pero condicionados a su escrupuloso mantenimiento y conservación.

NOTA ACLARATORIA PARA TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA:

- 1- Deberá entenderse como superficie útil máxima en el Terciario Comercial la superficie útil en Sala de Venta (según el punto 3 del art. 2º del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle).
- 2- En las subzonas de baja densidad, con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior podrán utilizarse las zonas al aire libre para exposición de venta, teniendo en cuenta que ésta superficie útil se computará a la superficie limitada en su caso.