

## ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS

I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	1
I.1.- Parcela Mínima. ....	1
I.2.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.....	1
I.3.- Número de plantas.....	2
I.4.- Medianeras al descubierto. ....	2
I.5.- Voladizos y cuerpos volados. ....	2
I.6.- Elementos sobresalientes a cornisas ..... 2	2
I.7.- Salientes en planta baja sobre alineaciones exteriores.....	3
I.8.- Marquesinas, aleros y salientes decorativos. ....	3
I.9.- Toldos y otras instalaciones.....	3
I.10.-Requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. ....	3
I.11.- Aparatos elevadores. ....	3
II.- NIVELES DE PROTECCIÓN.....	4
II.1 PROTECCIÓN INTEGRAL.....	4
II.2 PROTECCIÓN PARCIAL.....	4
II.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	4
III.- DOTACIONES MÍNIMAS DE APARCAMIENTO.....	6
III.1.-Dotación de aparcamientos en uso residencial.....	6
III.2.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.....	6
III.3.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.....	6
III.4.- Dotación de aparcamientos en oficinas.....	6
III.5.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.....	6
III.6.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.....	6
III.7.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.....	6
IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	8
IV.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RES1.....	8
IV.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.....	8
IV.1.2.- CONDICIONES DE USO.....	8
IV.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	9
IV.2- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CASCO ANTIGUO. CA.....	12
IV.2.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.....	12
IV.2.2.- CONDICIONES DE USO.....	12
IV.2.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	14
IV.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL IND.....	18
IV.3.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.....	18
IV.3.2- CONDICIONES DE USO.....	18
IV.3.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	18
IV.3.4.- PARCELA MANCOMUNADA O EN CONDOMINIO.....	20
IV.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL IND.A.....	21
IV.4.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.....	21
IV.4.2.- CONDICIONES DE USO.....	21
IV.4.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	21

IV.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA TER .....	23
IV.5.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA. ....	23
IV.5.2.- CONDICIONES DE USO. ....	23
IV.5.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ....	23
IV.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES DE RED SECUNDARIA. ....	25
IV.6.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	25
IV.6.2.- CONDICIONES DE USO. ....	25
IV.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ....	25
IV.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES EDUCATIVO-CULTURALES DE LA RED SECUNDARIA. ....	26
IV.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVO-RECREATIVO DE LA RED SECUNDARIA. ....	27
IV.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL ZUR-DOT .....	28
IV.9.1 Ámbito de aplicación. ....	28
IV.9.2 Condiciones de uso .....	28
IV.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS URBANAS CON PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN .....	29
V.- RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE. ....	30
V.1.- Estudios de detalle.....	30

## **I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Las definiciones de los parámetros urbanísticos están referidas al Título II de 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 o la norma que lo sustituya, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

### **I.1.- Parcela Mínima.**

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Las parcelas edificables deberán poseer además una configuración regular, formando ángulos con la fachada entre 60º y 90º como desviación máxima de la escuadra. Dichas condiciones no serán exigibles en supuestos de sustitución de edificios o en resto de manzanas parceladas con anterioridad en las que sea imposible su cumplimiento.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

Para obtener licencias de edificación los propietarios deberán proceder previamente, en su caso, a la normalización de fincas, en caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento acordará la normalización de oficio.

### **I.2.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.**

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 25% (veinticinco por cien). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas. No pudiendo la cumbre sobrepasar de una altura de 2,50 metros sobre la última planta.

La caja de escalera de acceso a terraza deberá ubicarse en la envolvente de la cubierta, no pudiendo sobrepasarla.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3,50 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas que no podrán rebasar en más de 1,2 metros la altura de cornisa y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.

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

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.
  
- e) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

### **I.3.- Número de plantas.**

El número de plantas se determina considerando la posición relativa de las plantas de edificación respecto la cara inferior del forjado del suelo, o en su caso, de la solera. Para el cómputo del número de plantas se considera la planta baja y las plantas de piso. Los semisótanos, sótanos y aprovechamiento bajo cubierta no computan a efectos de este parámetro.

No se considera al efecto del cómputo de plantas, los sótanos ni los semisótanos que no excedan de un metro de altura entre la acera y la cara inferior de su forjado, medido en el punto medio de la fachada.

### **I.4.- Medianeras al descubierto.**

Todas las medianeras que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales, ejecución, calidad y color que las fachadas. Dicho tratamiento se someterá a la aprobación del órgano competente para la concesión de licencia, previo informe de los técnicos municipales.

### **I.5.- Voladizos y cuerpos volados.**

Son los cuerpos abiertos o cerrados que sobresalen de la alineación oficial de la fachada.

Deberán situarse a una altura mínima de 3`50 m. sobre la rasante de la acera.

La distancia mínima a los lindes de medianería será de 60 cm., debiendo cumplir los tres requisitos siguientes:

- Máximo voladizo 1 metro
- 10% del ancho de la calle
- A línea del bordillo

Al patio de manzana se permiten voladizos de hasta 1 metro máximo, con una distancia mínima a la bisectriz del ángulo formado por dos edificios contiguos de 1,15 metros.

### **I.6.- Elementos sobresalientes a cornisas**

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisas adosados a fachada, excepto barandillas con un máximo de 1,20 de altura, contados a partir de la parte superior del último forjado.

La caja de escalera, cuarto de máquinas de aparatos elevadores, depósitos de agua, desvanes o trasteros, etc., podrán construirse emplazándose de forma que queden fuera del ángulo de visión de 45º desde la vía pública, sin contar para ello la barandilla definida anteriormente de 1,20 m.

En las terrazas superiores pisables, será obligatorio la construcción de un antepecho de 1'80 m., como mínimo, en medianeras.

En caso de construcción de trasteros, no podrá ser por número superior al número de viviendas y con una superficie útil no superior a 10 m<sup>2</sup> por cada trastero.

#### **I.7.- Salientes en planta baja sobre alineaciones exteriores.**

En las plantas bajas no se consiente la construcción de salientes sobre las alineaciones exteriores. Se consentirán solamente salientes de 0.15 m. como máximo para decoración de jambas, en caso contrario su saliente no podrá ser superior a los 10 cm. Siempre que, en el caso de ser itinerario peatonal, se dé cumplimiento a la normativa de accesibilidad.

#### **I.8.- Marquesinas, aleros y salientes decorativos.**

Se consentirá la decoración de marquesinas y aleros decorativos en portales y porches de planta baja con arreglo a las condiciones particulares de cada zona, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ella puedan colgar se hallen a menos de 2.25 m. de altura sobre la rasante de la acera o terreno en el punto más desfavorable.

#### **I.9.- Toldos y otras instalaciones.**

Los toldos no podrán volar más que la anchura necesaria para que como mínimo las separaciones a viales y vecinos mantengan 2.00 m.

La parte más baja de dichos toldos estará a una altura mínima de 2,50m. sobre la rasante de la acera o terreno en el punto más desfavorable.

#### **I.10.-Requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.**

Todas las edificaciones deberán cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Se permiten las viviendas interiores, siempre que cumplan con el CTE.

#### **I.11.- Aparatos elevadores.**

Los aparatos elevadores que se instalan en los edificios, deberán cumplir en cuanto a su instalación y uso lo legislado en el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

## **II.- NIVELES DE PROTECCIÓN.**

### **II.1 PROTECCIÓN INTEGRAL.**

El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

- a) la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

### **II.2 PROTECCIÓN PARCIAL.**

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definidos de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

- a) las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.
- b) la demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo de protecciones y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.
- c) con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- d) en áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

### **II.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que presentan en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso de belleza, tipismo o carácter tradicional; también se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

2. No obstante se puede autorizar:

a) la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública.

### **III.- DOTACIONES MÍNIMAS DE APARCAMIENTO.**

Para los edificios de nueva construcción las dotaciones de aparcamiento son las siguientes:

#### **III.1.-Dotación de aparcamientos en uso residencial**

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

En las zonas de ordenación se podrá regular de manera específica, siendo coherente con la situación de cada zona.

#### **III.2.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 60 metros cuadrados o fracción superior a 30 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

#### **III.3.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

#### **III.4.- Dotación de aparcamientos en oficinas**

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

#### **III.5.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos**

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

En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

#### **III.6.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial en las categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

#### **III.7.- Dotación de aparcamientos para minusválidos**

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

#### **IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS**

En las zonas con planeamiento asumido serán de aplicación las figuras de planeamiento recogidas en el artículo 14 de la normativa urbanística del Plan General Estructural.

##### **IV.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RES1.**

###### **IV.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **RES1**.

La zona de RES1 se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta.

###### **IV.1.2.- CONDICIONES DE USO.**

###### **a) Uso característico:**

- Rpf. Vivienda plurifamiliar.

###### **b) Usos compatibles:**

- Run. Vivienda unifamiliar y adosada.
- Tho. Hotelero
- Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c. Comercial.
- Ind-1. Industrial compatible con vivienda
- Tof1. Tof2. Oficinas
- Tre1.Salas de Reunión. No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical o uso asimilable.
- Ded. Educativo
- Dsc. Socio-Cultural
- Dep. Deportivo
- Dsa. Sanitario

Los siguientes usos serán compatibles, siempre y cuando guarden una distancia de 100 ml respecto de cualquier centro educativo de primaria, secundaria o centro educativo de infantil, público o privado.

Esta misma distancia se deberá guardar respecto a los parques y zonas verdes públicas, Conservatorio de Música y Danza, Pabellón de Deportes, Polideportivo, Campo de Fútbol, Piscina Cubierta y Centro de Información Juvenil. Esta distancia se medirá en línea recta desde cualquier punto de la alineación exterior de la parcela desde el que se produzca el acceso habitual de escolares hasta el punto de acceso a la actividad a implantar:

-Las salas de juegos, bingos, casas de apuestas, etc.

-Los comercios cuyos productos se dirijan exclusivamente a un público mayor de edad, (Sex-Shops, Grow shops, etc).

**c) Usos Incompatible:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados al uso residencial.
- No se permiten las Estaciones de Servicio, ni actividades que incluyan suministro de hidrocarburos, así como los tanatorios y crematorios.
- Las discotecas y los bares con ambientación musical o uso asimilable.

**IV.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.****a) Tipología de la Edificación:**

Edificación manzana cerrada. Tipología edificatoria definida por los parámetros enumerados a continuación.

**b) Altura máxima de los edificios:**

- El número máximo de plantas sobre rasante se determina en el plano correspondiente.
- El número mínimo de plantas es una menos que la máxima.
- Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para cualquier tipo de uso permitido siempre vinculado a la planta inferior.  
En los supuestos de que el solar esté emplazado en esquina, tenga forma irregular o cualquier otra situación que produzca dificultad en la aplicación interpretativa de estas normas podrá redactarse y tramitarse un Estudio de detalle para ordenación de volúmenes. A falta de estudio de detalle será de aplicación lo siguiente:  
En edificios en esquina, con fachada a calles de distinta anchura, la altura mayor se prolongará el doble de anchura de la calle menor en esta última calle y con un máximo de 12m.
- La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas.

Nº de Plantas	Altura de cornisa
1	4'00
2	7,15
3	10,30
4	13,45
5	16,60
6	19,75

**c) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 60 m<sup>2</sup>.

**d) Fachada Mínima:**

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 6 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 6.

**e) Profundidad edificable:**

Se entenderá como tal la dimensión edificable desde la alineación oficial de fachada medida perpendicularmente hasta la fachada interior recayente el patio de manzana o calle interior en los casos en que se ha señalado la alineación interior de manzana.

No se limita para la planta baja.

En las manzanas que no tengan señaladas alineación interior, la profundidad máxima edificable será de 20 m., sin perjuicio del cumplimiento, en todo caso, de las servidumbres legales.

**f) Alineaciones y rasantes:**

Serán establecidas en los correspondientes planos de ordenación. No se permiten retiros respecto de las alineaciones establecidas.

La anchura de los chaflanes no grafiados en plano será de un metro.

**g) Voladizos y cuerpos volados:**

Se permiten los balcones y miradores como máximo el 50% de la fachada en su totalidad

**h) Servicios:**

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos, precisos para adquirir la condición de solar, en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

**j) Aparcamientos:**

En los edificios en que se proyecte la construcción de cuatro o más viviendas deberá contemplarse la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Los aparcamientos podrán estar en planta baja, sótanos o semisótanos, o en la propia parcela.

**k) Condiciones estéticas:**

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

- Medianeras: Se evitarán al máximo las medianeras vistas por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada aquellas medianeras que deban quedar vistas, según lo previsto en estas Ordenanzas.

- Toldos: En caso de instalar toldos en fachada deberán ser uniformes, del mismo tipo y color. Se deberá presentar un proyecto por la comunidad de propietarios, en caso de existir, en el que se defina la tipología de toldo a utilizar en toda la edificación.

- Aparatos de aire acondicionado: No se podrá colocar ningún aparato de aire acondicionado ni de elementos auxiliares del mismo en la fachada a vial público. Las máquinas exteriores de aire acondicionado deberán situarse en cubierta del edificio.

- Tendederos: Su instalación, tanto interior como exterior, deberán quedar protegidos de las vistas, mediante celosía fija o móvil.

Las plantas bajas comerciales se decorarán de forma homogénea o armonizada con el resto de la fachada.

- Materiales y tratamiento de fachada en las edificaciones que definen el límite urbano:

Las fachadas que configuran el límite urbano deberán tener un tratamiento homogéneo en cuanto a composición y materiales. El objetivo es que se perciba un límite urbano homogéneo. No se permite en este límite edificaciones con menos alturas que las permitidas. El número de plantas mínimo y máximo es el mismo.

Será de aplicación las Normas de Integración Paisajística

## **IV.2- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CASCO ANTIGUO. CA**

### **IV.2.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **CA**

Es la zona comprendida dentro del circuito delimitado por las calles Major, Sant Roc, San Vicent, Castell, Horta, Sant Cristófol, Sant Bertomeu, Sagrari, Sant Josep, Vicent Gay y Major. Esta zona no incluye el Plan Especial de la Torre Racef.

Dentro de este circuito se encuentra el Plan Especial de Protección de la Torre Racef en cuyo ámbito será de aplicación la normativa urbanística del Plan Especial.

La zona de Casco Antiguo se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta.

### **IV.2.2.- CONDICIONES DE USO.**

#### **a) Uso característico:**

- Run. Vivienda unifamiliar y adosada.

#### **b) Usos compatibles:**

- Rpf. Vivienda plurifamiliar
- Tho. Hotelero
- Tco.1a, Tco.1b. Comercial.
- Ind-1. Industrial compatible con vivienda
- Tof1. Tof2. Oficinas
- Tre1.Salas de Reunión. No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical o uso asimilable.
- Dep- Deportivo
- Dsa. Sanitario
- Ded. Educativo
- Dab. Mercado
- Dad. Administrativo
- Dsc. Socio-Cultural

Los siguientes usos serán compatibles, siempre y cuando guarden una distancia de 100 ml respecto de cualquier centro educativo de primaria, secundaria o centro educativo de infantil, público o privado.

Esta misma distancia se deberá guardar respecto a los parques y zonas verdes públicas, Conservatorio de Música y Danza, Pabellón de Deportes, Polideportivo, Campo de Fútbol, Piscina Cubierta y Centro de Información Juvenil. Esta distancia se medirá en línea recta desde cualquier punto de la alineación exterior de la parcela desde el que se produzca el acceso habitual de escolares hasta el punto de acceso a la actividad a implantar:

-Las salas de juegos, bingos, casas de apuestas, etc.

-Los comercios cuyos productos se dirijan exclusivamente a un público mayor de edad, (Sex-Shops, Grow shops, etc).

**c) Usos Incompatibles:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados al uso residencial.

- No se permiten las Estaciones de Servicio, ni actividades que incluyen suministro de hidrocarburos, así como los tanatorios y crematorios.

- Las discotecas y los bares con ambientación musical o uso asimilable.

El uso de los edificios catalogados de propiedad particular, deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación artística o histórica, o que puedan afectar a su conservación.

#### **IV.2.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

##### **a) Condiciones particulares de obra nueva.**

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. El número máximo de plantas sobre rasante se determina en el plano correspondiente.
2. La altura libre interior de la planta baja, siempre y cuando esté en la rasante oficial, será, como mínimo, de tres metros.
3. La altura libre interior de las plantas de pisos será, como mínimo, de dos metros y cincuenta centímetros.

La altura reguladora será la grafiada en el plano PO.03 Alineación y Alturas de la Edificación.

4. La ocupación máxima será del 100% en caso de que la superficie de parcela sea inferior a 100m<sup>2</sup> y del 85% el resto siendo la profundidad edificable de 25 metros.
5. No resultará obligatorio plazas de aparcamiento, salvo en los edificios con 4 o más plantas, que estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

##### **b) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 60 m<sup>2</sup>.

##### **c) Fachada Mínima:**

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 6 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 6. Si la parcela es el resultado del derribo de una edificación que existía en su momento, se podrá mantener la parcelación existente.

##### **d) Fachadas exteriores.**

Las fachadas deberán ser planas, debiendo estar en la alineación oficial, y con la proporcionalidad de huecos que más adelante se expresa. No se permitirán patios abiertos a fachada. Los patios podrán adosarse a fachada siempre que esta sea continua en todo su frente.

1. Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública siempre que adquieran la forma de balcón individualizado para cada hueco, con vuelo máximo de un 10% del ancho de la calle, como máximo 100 cm. y que no sobrepase el ancho de la acera. El canto exterior del voladizo no podrá sobrepasar los 15 cm. de espesor.

Quedan prohibidos los miradores, tanto de obra como acristalados, de carácter fijo o añadido, y las marquesinas.

2. Los antepechos de los balcones serán calados en toda su altura, recomendándose el hierro forjado como material a utilizar, quedando prohibido el uso de elementos de plástico, aluminio y sus derivados o similares.

3. Caso de que la promoción se efectuará sobre un solar consecuencia de la agrupación de dos o más parcelas, en el tratamiento de fachada, y siempre que ésta sea de una anchura superior a ocho metros medidos en un mismo paño, deberá dejarse evidente una partición vertical en la composición de ésta.

La composición general de la fachada deberá adecuarse a las tipologías existentes. En cualquier caso, se exigirán soluciones compositivas con predominancia de los trazados reguladores verticales, debiendo ser los huecos de proporciones manifiestamente verticales, a excepción de la puerta de garaje. También se exceptuarán los huecos verticales en la planta tercera en caso de poder ejecutarse, y estar ordenados según su eje principal. No se permitirá el enrasado de carpinterías al plano de fachada.

La composición de la fachada deberá estar perfectamente definida en proyecto, así como sus materiales y acabados, no concediéndose licencia municipal de utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

La carpintería será preferiblemente de madera, siendo obligatorio este acabado en los accesos a las viviendas o vestíbulos. Se permitirá las carpinterías de acero o aluminio lacado, siempre en colores tradicionales, así como en acabado en acero inoxidable mate.

Como norma para la conservación del ornato público, no se admitirán carteles, rótulos, etc..., que invadan el espacio público, debiendo acoplarse a los huecos existentes o a la superficie de fachada. Asimismo, las redes del tendido eléctrico o telefónico no deberán ser visibles en fachada, recomendándose que sean subterráneas.

4. En las obras de reforma y en las de nueva planta (por demolición autorizada), se tendrá en cuenta las características del edificio a sustituir o a reformar intentando utilizar materiales y colores similares a los existentes.

Predominaran enlucidos para pintar. En caso de obra vista solo se podrán utilizar ladrillos de tejar o similares, con los colores tradicionales de la tierra.

Se prohíbe el uso del aluminio o acero inoxidable como material de revestimiento de fachada. Los colores exteriores deberán ser en tonos ocres claros, blancos, etc..., y en general aquellos otros habituales en la construcción tradicional del casco antiguo. Las pinturas serán de tipo pétreo, nunca plásticas.

Con carácter general no están permitidos los tratamientos de imitación de materiales u ornamentos de falsos elementos históricos, excepto en los casos de obras de restauración de elementos existentes, en las que se utilicen los mismos materiales y técnicas constructivas de la edificación original.

5. Las medianeras que queden vistas, aunque sean temporalmente, deberán estar acabadas, incluso pintadas.

#### **e) Fachadas interiores.**

Las fachadas interiores se colocarán a una profundidad máxima de 20 metros en toda su altura, sin permitirse ningún tipo de vuelo que pudiera aumentar el fondo edificable o reducir las dimensiones de los patios.

#### **f) De las cubiertas.**

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas entre el 20 y el 35 %, con respecto a la horizontal, por lo menos en las dos primeras crujías con un mínimo de 8 metros, permitiéndose la formación de cornisa o alero, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y un vuelo máximo de treinta centímetros. En la edificación en esquina, la cubierta se resolverá en dos faldones, recayentes a ambas calles. Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes hasta la rasante oficial, que podrán ser vistas si son de zinc o de plancha galvanizada, y de hierro fundido los dos últimos metros sobre la rasante.

El material de cubierta será teja vieja o teja cerámica de tipo equivalente a la de las casas contiguas, quedando expresamente prohibido la utilización de fibrocemento, plancha grecada, teja alicantina, hormigón o pizarra, así como las de color discordante con los de la zona.

Por encima de la altura de cornisa del edificio.

- Por encima de la altura de cornisa recayente al espacio público se permitirán la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1.30 metros la altura de cornisa, salvo elementos puntuales.
- La caja de escalera, caseta de ascensores, depósitos y otras instalaciones estarán integradas en la solución general de la cubierta para que no rompa la armonía de las vistas incluidas las aéreas.
- Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para cualquier tipo de uso permitido siempre vinculado a la planta inferior.
- No se autoriza la construcción de áticos.
- No se permitirá la apertura de ventanas a la cubierta inclinada cuyo faldón dé a fachada, en los demás se permitirán ventanas de una dimensión máxima de 1 x 1.50 metros.

#### **g) Escaleras.**

Las escaleras de las edificaciones podrán ubicarse donde se estime conveniente, los remates de casetón quedarán incluidos en el diseño global de la cubierta.

#### **h) Condiciones para las infraestructuras de servicios y urbanización.**

Las antenas de televisión, radio, chimeneas y conductos de humo o ventilación no deberán ser visibles desde la calle, considerando que se cumple esta condición cuando se sitúen por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados con respecto a la horizontal y que pase por el punto de medición de la altura, y, en cualquier caso, retirados tres metros respecto de la línea de fachada.

Cualquier accesorio que se requiera para las acometidas de dichos servicios se integrará en el conjunto de la fachada.

Se procurará que en las pavimentaciones tanto de plazas como de calles, se utilicen materiales de tipo adoquín o aplacado de piedra mate o acabado pétreo siendo los bordillos y demás accesorios del mismo acabado.

Las trapas, registros y arquetas recayentes a la vía pública, serán las definidas por el M.I. Ayuntamiento de Almussafes.

Los elementos para iluminación tanto del monumento como de las vías públicas se integrarán y armonizarán con el resto de las urbanizaciones sin que queden vistos ni focos, ni elementos funcionales de iluminación.

#### **i) Intervenciones en edificios o elementos impropios.**

En los inmuebles fuera de ordenación por cornisa, vuelos o usos, no podrán llevarse a cabo obras de ampliación ni cambios de usos, si bien podrán autorizarse todos los demás tipos de obras.

#### **j) Reedificación forzosa.**

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado se considerará infracción urbanística grave.

### **IV.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL IND**

#### **IV.3.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **IND**

La tipología de edificación para el uso industrial será la nave aislada o exenta. Se admitirá la tipología de naves en parcela común, en las condiciones establecidas en el punto III.3.4 "Parcela Mancomunada o en condominio" y con los parámetros que se determinan en las condiciones de edificación.

#### **IV.3.2- CONDICIONES DE USO.**

##### **a) Uso característico:**

- Ind2 y 3. Industrial.

##### **b) Usos compatibles:**

- Tco.3. Comercial.
- Tho. Hotelero
- Tre1, Tre2, Recreativo. No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical.
- Dep- Deportivo
- Dsa. Sanitario
- Dsc. Socio-cultural
- Dad. Uso administrativo
- Dsr. Servicio urbano
- Tof2. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Din6. Estaciones de servicio, vinculadas al uso característico
- Din1, Din2, Din5, Din7.
- Par1. Aparcamiento
- Ded, Educativo
- Rcm2 Residencial comunitario

##### **c) Usos Incompatible:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

#### **IV.3.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

##### **a) Condiciones particulares de obra nueva.**

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 20m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB+2).

3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que se aplicará sobre la superficie total del solar.

**b) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se permite parcela mancomunada siempre que constituya una parcela mínima y que la superficie de la naves o locales a albergar en ella sean de 500m<sup>2</sup> como mínimo.

**b) Ocupación máxima:**

La superficie máxima de ocupación será del 75% del solar.

La edificación se retirará, como mínimo 10m sobre la alineación exterior. Respecto a los lindes laterales y traseros 5m como mínimo.

Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga

**c) Fachada Mínima:**

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 20.

**d) Construcciones auxiliares:**

Podrán construirse edificaciones auxiliares destinadas a garajes, cobertizos, caseta de control de acceso, caseta y depósito de PCI, pequeños almacenes, etc, incluso instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Las citadas construcciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales. En el caso que las construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o lo hagan con una altura inferior a un metro sobre la rasante del terreno, la separación mínima a lindes será de 2m.

Se exceptúan los elementos provisionales (tipo carpa, toldo, ...) en las actividades de los usos Tho, Tre1 y 2. Estos casos no podrán suponer un aumento de la edificabilidad, la ocupación será menor a un 8% y como máximo 100m<sup>2</sup>.

Las edificaciones auxiliares no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4m. Excepto el depósito de agua de PCI que podrán tener hasta 12 m.

Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computaran a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo. Con el mismo criterio se podrán realizar marquesinas, sin apoyos en el suelo, en las zonas de carga y

descarga, con un vuelo máximo de 5m y con un retiro a lindes de 2m. En las zonas de acceso de personal podrá realizarse una marquesina de vuelo máximo de 2m y una distancia a lindes de 2m.

Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, caseta de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integrada en el propio vallado o en su entorno.

#### **e) Sótanos y semisótanos:**

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

#### **f) Condiciones estéticas:**

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

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

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

No se admiten tendidos de instalaciones vistos ni grapados a fachada, ni aéreos entre edificaciones.

### **IV.3.4.- PARCELA MANCOMUNADA O EN CONDOMINIO.**

Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones definidas para la zona Ind. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) El 20 por ciento del suelo, como mínimo, deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado con un mínimo de 10m.
- c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche con las redes públicas.
- d) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un estudio justificativo que fije las características de los elementos mancomunados, número y situación de las naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho estudio justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el proyecto de obras.
- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de licencia ambiental a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.

#### **IV.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL IND.A**

##### **IV.4.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **IND.A**

La tipología de edificación para el uso industrial será la nave adosada, ordenación por alineación a calle.

##### **IV.4.2.- CONDICIONES DE USO.**

###### **a) Uso característico:**

- Ind2 y 3. Industrial.

###### **b) Usos compatibles:**

- Tco.3. Comercial.
- Dep- Deportivo
- Dsa. Sanitario
- Dsc. Socio-cultural
- Dad. Uso administrativo
- Dsr. Servicio urbano
- Tof2. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Din6. Estaciones de servicio, vinculadas al uso característico
- Din1, Din2, Din5, Din7.
- Par1. Aparcamiento

###### **c) Usos Incompatible:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

##### **IV.4.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

###### **a) Condiciones particulares de obra nueva.**

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 20m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB+2).
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> que se aplicará sobre la superficie total del solar.

###### **b) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se permite parcela mancomunada siempre que constituya una parcela mínima y que la superficie de la naves o locales a albergar en ella sean de 500m<sup>2</sup> como mínimo.

**c) Ocupación máxima:**

La superficie máxima de ocupación será del 100% del solar.

**d) Fachada Mínima:**

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 20.

**e) Sótanos y semisótanos:**

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

**f) Condiciones estéticas:**

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

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

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

No se admiten tendidos de instalaciones vistos ni grapeados a fachada, ni aéreos entre edificaciones.

#### **IV.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA TER**

##### **IV.5.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **TER**.

La tipología de edificación para el uso industrial será la nave adosada, ordenación por alineación a calle.

##### **IV.5.2.- CONDICIONES DE USO.**

###### **a) Uso característico:**

- Tco 2. Comercial.

###### **b) Usos compatibles:**

- Tco.1. Comercial.
- Dep- Deportivo
- Dsa. Sanitario
- Dsc. Socio-cultural
- Dad. Uso administrativo
- Dsr. Servicio urbano
- Tof2. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Din6. Estaciones de servicio, vinculadas al uso característico
- Din1, Din2, Din5, Din7.
- Par1. Aparcamiento

###### **c) Usos Incompatible:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

##### **IV.5.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

###### **a) Condiciones particulares de obra nueva.**

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 10m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 2 (PB+1).
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> que se aplicará sobre la superficie total del solar.

###### **b) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se permite parcela mancomunada siempre que constituya una parcela mínima y que la superficie de los locales a albergar en ella sea de 500m<sup>2</sup> como mínimo.

**c) Ocupación máxima:**

La superficie máxima de ocupación será del 100% del solar.

**d) Fachada Mínima:**

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 20.

**e) Sótanos y semisótanos:**

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

**f) Condiciones estéticas:**

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

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

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

Los carteles luminosos deberán ser retroiluminados.

No se admiten tendidos de instalaciones vistos ni grapeados a fachada, ni aéreos entre edificaciones.

#### **IV.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES DE RED SECUNDARIA.**

##### **IV.6.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos de ordenación se recogen con las siglas **S.VJ.**

##### **IV.6.2.- CONDICIONES DE USO.**

###### **a) Uso Principal:**

- Espacio Libre de Uso Público.

###### **b) Usos Compatibles:**

a) Usos culturales (Dsc): Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.

b) Usos deportivos (Dep): Los usos deportivos deberán ser subsidiarios del uso principal de recreo y esparcimiento pudiendo estos ocupar un máximo del 10% de la superficie del jardín.

c) Áreas de juegos de niños: El establecimiento de estas no deben desvirtuar el carácter del parque.

d) Kioskos con servicio de hostelería.

e) Carteles y publicidad: No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

Ninguna de las edificaciones que alberguen estos usos podrá tener más de 400m<sup>2</sup> construidos.

###### **c) Usos Incompatible:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados a los usos permitidos.

#### **IV.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

##### **a) Instalaciones Complementaria:**

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas dentro de la superficie del parque.

Quedan prohibidas las instalaciones de centro de transformación.

##### **b) Edificabilidad:**

La edificabilidad total no excederá de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., con un máximo de una planta, debiendo dedicarse el área no deportiva/recreativa a espacios ajardinados.

##### **c) Separación a viales.**

- La separación de la edificación a cualquiera de sus lindes será como mínimo de 5 metros.

#### **IV.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES EDUCATIVO-CULTURALES DE LA RED SECUNDARIA.**

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Así mismo comprende las actividades culturales destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como, así como las actividades de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

Las nuevas parcelas objeto de reserva dotacional educativa de centros públicos, cumplirán con lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que la sustituya. En concreto, en lo que respecta a las condiciones de edificabilidad, y cumpliendo con su artículo 11:

Coeficiente de edificabilidad:  $2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

Coeficiente de ocupación de parcela máximo: 70 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa  $\leq 12 \text{ m}$ .

Formas de los edificios y sus cubiertas, no se establece.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa  $\leq 15\text{m}$ .

**IV.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVO-RECREATIVO DE LA RED SECUNDARIA.**

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y sus instalaciones complementarias.

## **IV.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL ZUR-DOT**

### **IV.9.1 Ámbito de aplicación.**

Se establece en el entorno del IES Almussafes una zona dotacional, grafiada en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

### **IV.9.2 Condiciones de uso**

#### **a) Uso principal**

- Usos dotacionales
- Del, Espacios libres
- Ded, Uso Educativo
- Dep, Uso Deportivo
- Dsc, Uso Socio-cultural
- Dsr, Uso de Servicio Urbano
- Dad Uso Administrativo

#### **b) Usos compatibles**

- Usos dotacionales
- Dsa, Uso Sanitario
- Das, Uso Asistencial
- Residencial
- Residencial comunitario, Rcm2

#### **c) Usos incompatibles**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados a los usos permitidos.

#### **IV.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS URBANAS CON PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN**

Se estará a lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana o disposición que lo sustituya.

**V.- RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.****V.1.- Estudios de detalle.**

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos y fines previstos en la LOTUP.

Tendrán por objeto prever o reajustar según proceda.

A) Señalamiento de alineaciones y rasantes completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan.

B) La reordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que piense la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en el Plan.

Comprenderá el estudio de detalle, como mínimo, una manzana completa y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El estudio de detalle no puede trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero si reordenar volúmenes según las previsiones del Plan Parcial dentro de la misma manzana.

No serán necesarios Estudios de Detalle para configurar los volúmenes edificables de cada manzana, ni los viales de la ordenación interior, bastando la mera aplicación de la ordenanza de zona aplicable.

En los supuestos de que un solar esté emplazado en esquina, tenga forma irregular o cualquier otra situación que produzca dificultad en la aplicación interpretativa de la normativa urbanística, podrá redactarse y tramitarse un Estudio de detalle para ordenación de volúmenes.