

TITULO SEXTO

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 6.1.- Las zonas de calificación urbanística (ZU).

1. La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos, implicando diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
2. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación. En particular servidumbre de protección de 20 m., a partir de la línea de dominio público marítimo terrestre en suelo urbano, de acuerdo con la establecida en la Disposición Transitoria Tercera, ap. 3 de la Ley de Costas, prevalecerá sobre cualquier determinación de este Plan General, así como la de 100 m., prevista en el art 23.1 de la citada ley para suelos urbanizables y no urbanizables. El régimen urbanístico de los terrenos comprendidos dentro de la servidumbre de protección será el definido en el art. 25 de la Ley de costas y arts. 44 al 50 del Reglamento de dicha Ley, prevaleciendo, asimismo, sobre las determinaciones del presente Plan General, que se entenderán aplicables sólo bajo el citado régimen de la Ley de costa y con las autorizaciones posibles previstas en el mismo.
3. La división del territorio municipal en zonas urbanísticas supone el tratamiento urbanístico diferenciado de terrenos susceptibles, en principio, de ordenación o actuaciones análogas y se fundamenta en impedir una indebida o disfuncional concentración de usos o actividades o la abusiva reiteración de idénticas soluciones técnicas y tipológicas edificatorias.
4. La delimitación en zonas de calificación urbanística (ZU) viene grafiado en los correspondientes planos del plan general (nº 2).

Artículo 6.2. zonas de calificación urbanística en las distintas clases de suelo.

1. En suelo urbano las zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
2. En suelo urbanizable pormenorizado se da el mismo tratamiento que al suelo urbano.
3. En suelo urbanizable sin pormenorizar solo se expresa el uso dominante, los usos compatibles y los usos prohibidos de cada sector.
4. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del periodo de vigencia del Plan.
5. En cualquier clase de suelo: los elementos de la red estructural constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística, y que quedan clasificados en la clase de suelo en que se encuentren. Asimismo las zonas urbanísticas de protección ZUP definidas en cualquier clase de suelo se regirán pro las respectivas legislaciones sectoriales en función del tipo de protección que representen.

Artículo 6.3. División en zonas.

El territorio municipal se divide en zonas de calificaciones urbanísticas, cuya delimitación gráfica se señala en los planos de calificación del suelo y planos de ordenación E 1/1.000.

Distinguiremos las siguientes zonas:

A) En Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación pormenorizada:

ZU-1	Centro Histórico
ZU-2	Casco Antiguo (Manzana cerrada)
ZU-3	Edificación en hilera.
ZU-4	Ensanche (Manzana semiabierta o abierta)
ZU-5	Edificación pareada o adosada.
ZU-6	Edificación unifamiliar aislada
ZU-7	Edificación en bloque aislado
ZU-8	Edificación industrial aislada
ZU-9	Edificación industrial adosada.
ZU-T ₁	Edificación terciaria específica
ZU-T ₂	Edificación terciaria aislada
ZU-T ₃	Edificación terciaria adosada

ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO	Z.U.D.A.1
	SERVICIOS SOCIALES	Z.U.D.A.2
	ARCHIVO	Z.U.D.A.3
	JUZGADOS	Z.U.D.A.4
	ADMINISTRACIÓN GENERAL	Z.U.D.A.5
COMUNICACIONES	VIARIO	Z.U.D.C.1
	PEATONAL	Z.U.D.C.2
	FERROVIARIO	Z.U.D.C.3
	PORTUARIO	Z.U.D.C.4
	ESTACIÓN DE AUTOBUSES	Z.U.D.C.5
DOCENTE Y CULTURAL	CENTROS DOCENTES	Z.U.D.D.1
	CENTROS CULTURALES	Z.U.D.D.2
	BIBLIOTECA	Z.U.D.D.3
ESPACIOS PÚBLICOS	APARCAMIENTO PUBLICO	Z.U.D.E.1
	PASEO MARÍTIMO	Z.U.D.E.2
	PLAYAS Y CALAS	Z.U.D.E.3
	PARKING	Z.U.D.E.4
	CAUCES RIOS Y BARRANCOS	Z.U.D.E.5
INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	Z.U.D.I.1
	DEPURACIÓN Y VERTIDO	Z.U.D.I.2
	ENERGÍA ELÉCTRICA	Z.U.D.I.3
	TRATAMIENTO DE RESIDUOS	Z.U.D.I.4
	TELEFONOS	Z.U.D.I.5
LÚDICO-RECREATIVO	PLAZA DE TOROS	Z.U.D.L.1
	CINES Y TEATRO	Z.U.D.L.2
	DEPORTIVOS	Z.U.D.L.3
	MUSEOS Y CENTROS DE DOCUMENTACIÓN	Z.U.D.L.4
	AUDITORIO	Z.U.D.L.5
	HOGAR DEL JUBILADO	Z.U.D.L.6

SERVICIOS	SEGURIDAD PÚBLICA	Z.U.D.S.1
	CEMENTERIO	Z.U.D.S.2
	MATADERO	Z.U.D.S.3
	CORREOS Y TELÉGRAFOS	Z.U.D.S.4
	COMERCIAL-MERCADO	Z.U.D.S.5
	BOMBEROS	Z.U.D.S.6
	CENTROS RELIGIOSOS	Z.U.D.S.7
	GASOLINERAS	Z.U.D.S.8
	ALMACENAMIENTO	Z.U.D.S.9
	CAMPAMENTO	Z.U.D.S.10
	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS	Z.U.D.S.11
SANITARIO ASISTENCIAL	HOSPITAL	Z.U.D.S.A.1
	CENTRO DE SALUD	Z.U.D.S.A.2
	CRUZ ROJA	Z.U.D.S.A.3
	C.R.I.S.	Z.U.D.S.A.4
	RESIDENCIA 3ª EDAD	Z.U.D.S.A.5
ZONAS VERDES	PARQUES, PLAZAS Y JARDINES	Z.U.D.V.

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (ZU-1)

Sección primera: Definición, ámbito y usos

Artículo 6.4. Definición y ámbito. Objetivos

1.- Comprende el ámbito delimitado por el primitivo núcleo de población amurallado en los S. XVI - XVII. Lo bordean los siguientes viales: Plaza Jovellar, Plaza Parroquial, Calle San Cristóbal, Plaza San Valente, Calle Santo Tomás, Plaza San Agustín, Travesía Safont, Plaza San Antonio, Calle Socorro. Así aparece recogido en los planos de ordenación E 1/1.000.

2.- Unidad morfológica de la ciudad, donde las improntas del pasado se identifican en el trazado de sus calles, la parcelación y la arquitectura formando un conjunto ambiental de interés histórico-artístico y cultural. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional y que aunque desfigurada, en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional.

3.- El Plan General propone los siguientes fines y objetivos:

- a) Mantenimiento de todos aquellos elementos significativos del conjunto urbano de interés.
- b) Protección de los Monumentos, edificios de interés histórico-artístico y su entorno inmediato como valor ambiental.
- c) Estimular la adecuación del Centro Histórico a una función actual dentro de la ciudad, actualizando y renovando el equipo urbano, el edificado y los usos implantados.
- d) Peatonalizar las calles incluidas dentro de su ámbito con el fin de potenciar el centro histórico como centro comercial, y como centro de actividades lúdicas y recreativas.

4.- Se definen áreas de reparto uniparcelarias para todas y cada una de las parcelas incluidas en esta zona urbanística (no incluidas en unidades de ejecución, ni en planes de reforma interior).

Artículo 6.5. Usos

(modif. s/mod. puntual 3)

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios:
 - Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante Terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2)
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4), sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en el Título 7º de estas Normas.
- b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Ind.4, Alm.2 y Alm.3
- c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- d) Aparcamientos:
 - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíbe expresamente las instalaciones de telefonía móvil celular (antenas y edificaciones auxiliares)

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.
- b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo de Alm.1).
- c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualesquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados o bajo espacio libre público, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificio sometidos a cualquier nivel de protección.
- d) Rcm.- Uso Residencia comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.
Se trata de uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja. Se admite el uso Tof. En cualquier situación y planta.
- f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.
Podrán situarse en planta baja o plantas distintas a la baja siempre que en este último caso se dispongan por debajo de las plantas destinadas a vivienda o con accesos independientes dependiendo del uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

- g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.
- h) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- i) Dotacionales.
Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.
- j) En edificios mixtos con uso residencial:
Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.
- k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo 6.6. Plan Especial

1. En el ámbito de la zona Centro Histórico ZU-1, en desarrollo de las previsiones del Plan General se redactará un Plan Especial de Protección cuyos límites podrán reajustarse, previa justificación, en el momento de la redacción de mismo.
2. Los objetivos del mencionado Plan Especial serán los siguientes:
 - a) Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en su entorno, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico 16/85.
 - b) Nueva redacción de un catálogo. Dicho catálogo podrá incluir, no sólo los elementos que se protejan en el ámbito del Plan Especial, sino todos aquellos que se consideren dignos de protección en todo el término municipal.
 - c) Nueva definición del régimen de usos y condiciones de la edificación dentro de su ámbito, tendente a la conservación de la trama del Centro Histórico, a la potenciación de las tipologías tradicionales, de forma compatible con unas condiciones mínimas de habitabilidad y la implantación de nuevas dotaciones.
 - d) Tratamiento del espacio libre configurado por la Plaza San Agustín, la Plaza San Valente, y la Plaza Parroquial, así como los viales incluidos en su interior, recuperando su trazado original.
3. Con carácter transitorio y hasta la aprobación del mencionado Plan Especial, las edificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos siguientes:

■ Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad.

Artículo 6.7. Condiciones de la parcela

La parcelación actual del suelo apto para la edificación tiene tal densidad que no se admitirán subdivisiones de dichas unidades catastrales.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dimensiones mínimas de la parcela:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 50 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 3,50 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 3,5 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas:
 - 1. Que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación (nivel 1), exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.
 - 2. Aquellas parcelas inscritas en el Registro de Propiedad Inmobiliaria en fecha anterior a la de entrada en vigor del presente Plan General, exigiendo un frente mínimo de fachada de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento (Alineación).

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación E 1/1.000. la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni tan siquiera abrir patios de luces a fachada. En los casos de sustitución de edificación con objeto de integrar lo nuevo con lo existente y mejorar las características viales podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituya. La profundidad edificable será la señalada en el Plano de Ordenación, caso de no indicarse ésta, se podrá edificar el solar en su totalidad en las alturas autorizadas por el Plan coincidiendo con la totalidad de la manzana.

3. Ocupación de parcela

La ocupación de la parcela podrá ser del 100% en todas las alturas previstas por el Plan. Deberá ocuparse con la edificación los primeros 6 m., de profundidad de solar contado desde la fachada, de modo que se evite la aparición de medianeras.

Artículo 6.8. condiciones de volumen y forma de los edificios. Tipo de ordenación.

1. Altura reguladora máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas permitido grafiado en el Plano de ordenación E 1/1.000, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	4
2	7
3	10
4	13

2. Tolerancia de altura. Nº mínimo de plantas.

El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cornisa diferente con el objeto de regularizar las alturas ya consolidadas en su entorno, deteminando para mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.13 de estas normas.

Deberá edificarse un número mínimo de plantas de acuerdo con la tabla siguiente:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	1
2	2
3	2
4	2

3. Por encima de la altura de conrisa del edificio:

Todos los previstos en el Título V, menos antena de telefonía, trasteros y cubiertas inclinadas.

4. No se permite la construcción de semisótanos, pero sí de sótanos sin limitación de profundidad.

5. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia cuando se produzca algún tipo vuelo sobre la calle. Ni a más de 4 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros cuando se dedique a usos terciarios.

c) No se permite la construcción de entreplantas, de ningún tipo.

d) En planta baja no se permiten los salientes en fachadas de ningún elemento, tales como bajantes, vitrinas, escaparates, o anuncios, excepto los previstos en el Título V de estas normas.

6. Cuerpos y elementos salientes:

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo a 15 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Balconada con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima d vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior (y recayentes a parcelas privada colindantes) no se permite ningún cuerpo saliente, salvo los elementos salientes citados en párrafo b1) anterior.
- d) No se autoriza los miradores o las tribunas, excepto en las fachadas de la Plaza San Agustín, Plaza San Antonio, Calle Socorro, Calle Safont y Plaza Jovellar donde se autorizan los miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- e) Los balcones tendrán los antepechos calados y metálicos y el espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 10 cm. de espesor.
- f) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera o en su defecto calzada para superior a 3,5 m.
- g) Deberá separarse 0,6 metros del eje de la medianera, todos los vuelos que se produzcan en la fachada, excepto si las determinaciones establecidas en el Título V son más restrictivas.
7. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.
8. La suma de las superficies de todos los cuerpos y elementos salientes que se sitúen en las fachadas de un edificio será inferior al 60% de la superficie determinada por el vuelo máximo autorizado y la longitud de la fachada susceptible de admitir vuelos considerando todas las plantas que admitan vuelo en conjunto.
9. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.
10. El tipo de ordenación será alineación a vial o espacio público. No podrá modificarse en ningún caso dichas alineaciones con Estudio de Detalle.

Artículo 6.9.- Condiciones funcionales de la edificación.

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.
2. Se admite la utilización del subsuelo para aquellos usos autorizados tal y como se dispone en el Título V y VII.
3. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas en las que al menos una de sus piezas habitable principal es recayente a espacio de acuerdo con lo dispuesto en el título V de estas normas.
4. Patio de luces.

Se estará a lo dispuesto en el Título V de estas normas.

Artículo 6.10.- Condiciones Estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con o sin patio posterior de parcela y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen. En los linderos con vecinos se permiten patios de luces y ventilación situados a como mínimo cuatro metros de la fachada.

La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional y revestimientos de fachada con predominancia del revoco.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

4. La fachada a vía pública y la fachada a patio posterior o patio de luces deberán componerse con iguales criterios de dignidad en su estética y construcción.

5. Las medianeras que surjan como consecuencia de la construcción deberán resolverse de forma y con materiales acordes con los acabados de fachada para mantener el buen ornato.

6. A nivel del primer forjado o primera planta se dispondrá obligatoriamente un elemento horizontal perfectamente integrado en la fachada, en cuanto a composición y acabado, para escamotear el paso de cables de tendidos eléctricos, telefónicos o similares. Será un elemento registrable.

7. Se permite la rehabilitación total de todas las edificaciones y las adiciones de plantas hasta la máxima autorizada.

8. La altura de la edificación, tenderá a integrarse, igualmente con el entorno, independientemente en la altura máxima permitida y, pudiéndose superar ésta, siempre que las edificaciones colindantes no hayan sido sustituidos y previa autorización del Ayuntamiento.

9. Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma.

10. Las fachadas se atenderán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales: zócalos enlucidos o de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera o similar. Se prohíbe el ladrillo caravista y cualquier tipo de aplicado o muro continuo.

11. Previo al derribo de las edificaciones que se pretenda sustituir en esta zona se solicitará inspección a los Servicios Técnicos Municipales a fin de determinar que elementos tipológicos tradicionales de las mismas deberá preservarse e incluirse consecuentemente en la futura edificación.

12. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de aquellas determinaciones que considere oportunas por ser contraria al interés social.

Artículo 6.11.- Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

3. Podrá redactarse un Plan especial de aparcamientos que podrá variar las condiciones de dotaciones mínimas en función de las previsiones del mismo y del respeto a la tipología tradicional existente en la zona.

CAPITULO TERCERO. ZONA CASCO ANTIGUO (ZU-2) (Edificación manzana cerrada)

■ Sección primera: Definición, ámbito, Objetivos y usos.

Artículo 6.12. Definición y ámbito. Objetivos.

1.- Es la calificación urbanística asignada al área urbana comprendida dentro de los viales que siguen el trazado de las antiguas murallas de la época carlista, y que rodean al Centro Histórico. La mayor parte de las murallas han desaparecido dando paso a rondas viarias en su trazado.

2.- El perímetro estará limitado por las siguientes calles: Avda. Jaime I, Paseo Juan Ribera, Avda. Barcelona, Avda. De la Libertad, C/ Raimundo de Alós y Paseo Marítimo.

3.- En esta zona conviven parcelaciones y edificaciones del Siglo XVIII-XIX junto con las más recientes operaciones de reforma interior: como la apertura de la Avda. Del País Valencià, realizaciones en el frente marítimo, Avda. Libertad y Paseo Juan Ribera.

4.- OBJETIVOS: Los objetivos del planeamiento son:

- a) Inventario y valoración de aquellos elementos urbanos con valores ambientales, estéticos e histórico-artístico y propuestas para su conservación.
- b) Completar el trazado viario y establecimiento de las ordenanzas de Edif. icación.
- c) Obtención de espacios para zonas verdes y jardines públicos, equipamiento y dotaciones.
- d) Las edificaciones deberán adecuarse al entorno urbano proponiendo soluciones estéticas que lo mejoren.

5.- Se definen áreas de reparto uniparcelarias para todas y cada una de las parcelas incluidas en esta zona, excepto para aquellas incluidas en unidades de ejecución o planes de reforma interior, para la que cada unidad de ejecución en Suelo urbano o PRI constituye su propia área de reparto.

6.- Corresponde a tipología de manzana cerrada de alta densidad.

Artículo 6.13. Usos

(modif. s/mod. puntual 3)

1.-El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2.-Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante Terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2)
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.3 y Tre.4), sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y “pubs” en el Título 7º de estas Normas.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Ind.4, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y depósitos de GLP (Din7.1).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíben expresamente las instalaciones de telefonía móvil o celular (antenas) y edificios auxiliares.

3.-Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4.-El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo de Alm.1).

c) Par.1.- Aparecimientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualesquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, bajo espacio libre público, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificio sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencia comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata de uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a éste uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinados a Uso Residencial Comunitario. Se admite el uso Tof. En cualquier situación y planta.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Podrán situarse en planta baja o plantas distintas a la baja siempre que en este último caso se dispongan por debajo de las plantas destinadas a vivienda o con accesos independientes dependiendo del uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

- g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.
- h) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- i) Dotacionales.
Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto, con las limitaciones establecidas en el párrafo g).
- j) En edificios mixtos con uso residencial:
Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.
- k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

■ Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 6.14. Condiciones de la parcela

1. Dimensiones de la parcela mínima.

1.1 Parcela mínima: Se considera parcela mínima la que cumple las siguientes dimensiones:

- fachada a vial o espacio público: 8 metros.
- profundidad: 20 metros
- Superficie: 160 m²

1.2. La forma mínima de la parcela será tal que puede inscribirse en ella un rectángulo de 5 x 12 cm., cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

1.3. Todo terreno debe contar con proyecto de parcelación urbanística aprobado para proceder a su división en parcelas.

1.4. Queda excluida de las anteriores condiciones 1 y 2 aquellas parcela que sin cumplirlas limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación, nivel 1.

1.5. Asimismo queda eximida del cumplimiento de la condición 2 en un linde lateral, aquellas parcelas que limitan en dicho linde con edificación que no se encuentre fuera de ordenación, nivel 1.

1.6. Las parcelas inscritas en el Registro de la propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, serán aptas para su edificación aunque no cumplan las dimensiones mínimas como solar.

2. Parámetros de emplazamiento. (Alineación)

2.1. Las alienaciones son las establecidas en los planos de ordenación.

2.2. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos y sobre áticos) debiendo disponerse según alineación a vial. Podrá, no obstante establecerse soportales o porticados de uso público en planta baja.

2.3. La ocupación máxima de parcela vendrá determinada en los planos de ordenación. En caso de no determinarse podrá ocuparse la totalidad de la parcela en planta baja. En planta de piso la profundidad máxima edificables es 20 m.

2.4. Tipo de ordenación:

Se establece para el desarrollo de la zona la ordenación por vial o espacio público de acuerdo con las alineaciones marcadas en el plano E 1/1.000.

Artículo 6.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
(*modif. s/mod. puntual 17*)

1. Altura reguladora máxima y mínima:

a) Número máximo de plantas.- La altura reguladora máxima se fija en función del número máximo de plantas autorizado y que figura en los planos de ordenación E 1.000, de acuerdo con la siguiente tabla:

Plantas	Metros
1	5
2	8
3	11
4	14
5	17
6	20
7	23
8	26
9	29
10	32

En plantas sucesivas se aplicará la fórmula altura = 5 + (n-1) x 3, siendo (n) el nº de plantas.

En los proyectos deberá acotarse cada forjado con 0,3 metros mínimo.

b) Tolerancia de altura. Se permite construir un número de plantas menor del número máximo permitido de acuerdo con la siguiente tabla.

Nº máximo de plantas	Nº mínimo de plantas
hasta 4	2
de 4 a 6	4
de 6 a 9	6
mas de 9	7

c) No obstante el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de lo dispuesto en los puntos a) y b) anteriores con el objeto de homogeneizar alturas, bien permitiendo una altura diferente de cornisa con idéntico nº de plantas al reflejado en los planos de ordenación E 1/1.000 nº 3, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.13 o con la aprobación del pertinente estudio de detalle de acuerdo con lo previsto en estas normas.

d) El nº máximo de plantas podrá incrementarse de acuerdo a lo establecido en el art. 6.16 de estas normas.

2. Profundidad edificable:

2.1.-Se establece una profundidad edificable máxima de 20 metros medidos en perpendicular desde la línea de separación de la parcela y el vial o espacio público a la que recae (en planta de pisos).

2.2.-No se establece una profundidad edificable máxima en planta baja pudiéndose edificar el 100% del solar.

3. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3,50 metros, sobre la cota de referencia siempre que se vuele sobre espacio público o vial.

b) Para poder volar sobre espacio público o vial la planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,5 metros, salvo las excepciones reguladas en el Título 5.

c) Se admite, en caso de que la altura reguladora lo permita la construcción de entreplanta con una altura libre mínima de 2,5 metros.

d) En patios de manzanas en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

e) Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzanas tan solo se admitirán los siguientes elementos:

- elementos de separación entre terrados con un altura máxima de 1,5 metros.
- barandillas de protección.
- una capa de tierra de hasta 40 cm., de espesor cuando se prevea un tratamiento ajardinado.

f) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionadores de aire con las alturas que en orden a su concreto funcionamiento determina la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

4.- Por encima de la altura de cornisa del edificio: Se estará a lo dispuesto en el Título V al respecto, excepto instalación de telefonía móvil o celular y las cubiertas inclinadas que se prohíben expresamente.

Si se autoriza la construcción de áticos quedarán retranqueados 4 metros como mínimo respecto de los planos de máximo vuelo del edificio, recayente a vial o espacio libre público. El ático tiene la consideración de planta completa. El sobreático en caso de ejecutarse deberá cumplir lo establecido en el Título V.

5. Se permite la construcción de sótano. El sótano podrá ventilar mediante la apertura de huecos a espacio libre privado o patio de manzana. Si la ventilación se produce en espacio público o vial ésta deberá disponerse a una altura superior a los 2,5 metros desde la rasante de la acera.

6. Cuerpos y elementos salientes:

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo a 15 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores y cuerpos volados con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros e inferiores a 10 mts.:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 90 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

- Miradores y cuerpos macizos volados con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 10 metros e inferior a 20 mts:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo 1,2 mts.
 - Balconada con una longitud máxima de vuelo 1,2 mts.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo 90 cm., si procede de cubierta inclinada 1,2 mts.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, nichos , 15 cm.
- a4) EN calles de una anchura de 20 metros podremos aumentar en 30 cm., las dimensiones del apartado a3).
- b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- b1) En cualquier caso:
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior (y recayentes a parcelas privada colindantes) no se permite ningún cuerpo saliente, salvo los elementos salientes citados en párrafo b1) anterior.
- d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos y sobreáticos que en su caso, se realicen se autorizan aleros con una longitud máxima de vuelo de 1,2 metros.
- e) Los balcones tendrán los antepechos calados y metálicos y el espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 10 cm. de espesor.
- f) La altura mínima de todo elemento saliente de su cara inferior a la rasante de la acera o en su defecto calzada para superior a 3,5 m.
- g) Deberá separarse del eje de la medianera, todos los vuelos que se produzcan en la fachada, de acuerdo con lo establecido en el Título V.

7.-Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patios interiores de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores salvo si el Plan señala el patio de manzana como espacio libre, en cuyo caso también podrán hacerlo en la primera planta.

8.-La suma de la superficie de todos los cuerpos y elementos salientes que se sitúen en la fachada del edificio será inferior al 60% de la superficie determinada por el vuelo máximo autorizado y la longitud de la fachada susceptible de admitir vuelos (consideradas en su conjunto).

9.-No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tenderos de las viviendas siempre que, mediante el

cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

10.-Podrán redactarse Estudios de Detalle siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que tenga como objeto cualquiera de los fines previstos en el Título 2 de estas normas. (Podrán aumentarse en 2 alturas máxima la permitida por el Plan General).
- Que se redacten en solares colindantes a edificios fuera de ordenación nivel 2, al tener más altura de la permitida en el Plan lo que produce la aparición de medianera. Se podrá aumentar la altura hasta 1 menos del edificio colindante.
- Que se redacten con el objeto de materializar el incremento de edificabilidad que el Plan prevé para el uso hotelero , pudiendo aumentar hasta tres alturas las máximas permitidas por el Plan.

11.-Si se materializa parte o todo del aprovechamiento como uso hotelero éste se regirá por las determinaciones específicas que el plan prevé para este uso (alturas, instalaciones, etc.).Podrá incrementarse el aprovechamiento asignado por el Plan a una parcela siempre y cuando su uso sea hotelero. Este incremento de aprovechamiento deberá materializarse tras la tramitación del correspondiente expediente administrativo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU y el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. “

Artículo 6.16. Condiciones funcionales y específicas de la edificación.

1.- No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos. Se estará a lo dispuesto en el capítulo cuarto del Título quinto de estas ordenanzas.

2.- Si todo o parte del aprovechamiento subjetivo que el Plan define para cada solar se dedica al uso hotelero (Tho1), se podrá aumentar el número de plantas máximas de acuerdo con la siguiente tabla:

Nº de plantas máxima residencial	Nº de plantas máxima hotelera
de 1 a 3	1 mas
de 4 a 6	2 mas
mas de 6	3 mas

En caso de que solo se destine a uso hotelero un porcentaje de la edificación, el incremento de alturas se realizará de acuerdo con la tabla anterior pero en el mismo porcentaje (despreciando los decimales).

3.- Si la última planta de pisos permitida por el plan general tiene el tratamiento de plata ático y además la entreplanta permitida es del tipo altillo, se podrá construir una planta sobre ático con las limitaciones establecidas en el título V de estas normas.

Artículo 6.17. Dotaciones de aparcamientos.

1.- Se estará en lo dispuesto en el capítulo quinto del título quinto de las presentes ordenanzas.

2.- El cierre de los accesos a los locales de aparcamientos coincidirán con la alineación exterior.

CAPITULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACIÓN EN HILERA. (ZU-3)**■ Sección Primera: Definición, ámbito. Objetivo.**

Artículo 6.18. Definición. Ambito, Objetivos.

1.- La zona de edificación en hilera está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en este título (ZU-3) en los Planos de Ordenación. E 1/1.000.

- Corresponde a edificaciones en hilera y tipología de media densidad.

2.- El Plan General propone como objetivos en esta Zona:

a) El mantenimiento de las constantes de ordenación como elementos intrínsecos de la funcionalidad y del resultado morfológico.

b) Asignación de unos usos compatibles con este tipo edificatorio eminentemente residencial.

c) Flexibilidad para admitir las modificaciones a nuevas situaciones sociológicas o necesidades de los usuarios.

3.- Se delimitan áreas de reparto uniparcelarias para todas aquellas parcelas no incluidas en Unidades de Ejecución o en sectores de Suelo Urbanizable no pormenorizado.

Artículo 6.19. Usos

1.- El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría b y c (Tco.1b y Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2, Ind.3 e Ind.4).

- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e infraestructuras (Din), excepto depósito de GLP (Din.7.1).

d) Aparcamientos:

- Edificios, de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d), y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíben expresamente las instalaciones de telefonía móvil Celular (antenas y edificaciones auxiliares).

3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- b) Tco.1a.
- Uso comercial compatible con la vivienda.
En ZU3 tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.
- c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.
Se admiten en edificio de uso exclusivo. D.
- d) Tre.- Actividades recreativas.
En ZU3 tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

■ **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

Artículo 6.20.- Condiciones de la parcela.
(*modif. s/mod. puntual 3*)

1.- Dimensiones de las parcelas.

1.1.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas:
 - 1.-Que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren fuera de ordenación. (Nivel 1)
 - 2.-Las parcelas así grafiadas en los planos con la calificación ZU3.
 - 3.-Quedan excluidas aquellas parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

1.2.- Parámetros de emplazamiento:

- a) La ocupación máxima de parcela será del 70% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación a la alineación exterior será de 4 metros, excepto si la profundidad de la parcela es menor de 16 metros, en cuyo caso podrá alinearse al vial perpendicular a la directriz de la profundidad citada. No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 100 cm.
- c) Respecto a lindes laterales: la distancia mínima de la edificación a los lindes laterales será de 4m
No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 50 cm.
- d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 100 m² de los que un mínimo de 30 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Esto no es aplicable cuando las viviendas se dispongan superpuestas además de adosadas. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos hasta 1 metros y tener una altura máxima de 2,00 m. con elementos permeables (celosías o similares).
- e) La separación mínima entre bloques de vivienda independientes será de 3 mts., y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 50

m., medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior. (Esta medida solo es aplicable en las zonas turísticas).

f) Los cerramientos de parcela a viales, espacio público o lindes laterales cumplirán lo dispuesto para los mismos en la zona de ordenación ZU6.

g) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 5.4 de estas normas.”

Artículo 6.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
(*modif. s/mod. puntual 17*)

1. La altura reguladora máxima se establece en función del número de plantas máximas autorizadas de acuerdo con la siguiente tabla:

Plantas	Metros
1	4
2	7
3	10

El número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación E 1/1.000.

Si el uso de la edificación es hotelero (Tho) podrá incrementarse en dos el número máximo de plantas.

2. Tolerancia de altura. El número mínimo de plantas será 1 menos que el número máximo de plantas autorizadas.

3. Edificación por encima de la altura regulada.

Por encima de la altura máxima de cornisa del edificio se admiten:

Por encima de la altura máxima se podrán disponer los elementos constructivos establecidos en el artículo 5.45 excepto trasteros, pérgolas y antenas de telefonía móvil celular y las cubiertas inclinadas que se prohíben expresamente.

4.-Se permite la construcción de sótano, pero no podrá disponerse en ella ninguna de las piezas vivideras de la vivienda, debiendo garantizar la ventilación del mismo a espacio libre privado. La superficie de sótano no computa desde el punto de vista de la edificabilidad pudiéndose ocupar el 100% de la parcela siempre que la parte de sótano no ocupada por la vivienda no sobrepase más de 0,3 m., la rasante oficial del terreno.

No se permite semisótano.

5.-Planta baja.

Deberá cumplir lo establecido en el artículo 5.36 de estas normas.

6.- Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación establecida en los puntos anteriores se establecen los siguientes cuerpos y elementos salientes.

a) Fachada principal coincidente con alineación de vial. Se permite un vuelo máximo de 1 m., siempre que no se supere la décima parte del ancho del vial o un plano vertical que diste 30 cm., de la alineación del bordillo de la acera. El vuelo será tal que se situará como máximo a 3,5 m., de la alineación exterior. En calles mayores de 16 metros se podrá volar con las mismas condiciones que para ZU4.

b) Fachada a lateral. En las zonas de retranqueo a linde frontal podrá disponerse impostas o elementos ornamentales con un vuelo máximo de 30 cm. Así mismo aleros con una longitud máxima de vuelo de 100cms.

En las zonas de retranqueo a linde lateral podrá disponerse impostas o elementos ornamentales con un vuelo máximo de 30 cm. Así mismo aleros con una longitud máxima de vuelo de 50cms.”

7.-En el espacio libre no se permitirán otras construcciones que: los pavimentos sin rebasar una cota de (30 cm.) treinta centímetros del terreno natural. Las piscinas o similares sin sobreelevarse del pavimento. Las casetas de depósitos, depuradoras, grupos de presión se enterrarán para no sobrepasar el nivel del pavimento en 30 cm. Los paelleros, asadores, barbacoas y similares podrán situarse a linderos y deberán estar provistos de un conducto de evacuación de humos de una altura igual al cerramiento al que se adosan y no podrán tener una superficie en planta superior a 5 m², previa autorización del Ayuntamiento.

En la zona libre podrá situarse depósitos de GLP con las limitaciones previas para los mismos por encima de la altura de cornisa.

8.-Se establece, con carácter general, un coeficiente de edificabilidad del 1'2 m²/m², excepto en aquellas parcelas en las que expresamente se establezca otro, en los planos de ordenación correspondiente. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineaciones exteriores. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construidos, posibles, sobre rasante en la parcela en cuestión. Si el uso al que se dedica la edificación es hotelero (Tho1) el coeficiente de edificabilidad a considerar será de 1,92 m²/m²s) debiendo materializarse este incremento de aprovechamiento conforme lo establecido en el artículo 6.15.apartado 11.

Las escaleras y ambientes incluidos computarán por su proyección horizontal medida planta a planta.

El techo construido necesario en su caso para locales técnicos y salas de máquinas computarán íntegramente a efectos de edificabilidad.

En caso de edificarse la tercera planta esta no podrá tener una superficie construida superior al 35% de la parcela (considerada en su totalidad). En caso de existir diferentes bloques podrá construirse, si se permite, la tercera planta en uno o varios de ellos sin superar la limitación de la superficie.”

Artículo 6.22. Condiciones funcionales de la edificación.

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos, ni retranqueos, salvo que se trata de actuaciones conjunta de más de 1 vivienda.
2. De todas formas la edificación mantendrá las características propias de la arquitectura original.
3. Podrán disponerse una vivienda o unidad residencial completa cada 75 metros construidos, pudiendo disponerse en hilera con otras viviendas o superpuestas.

Artículo 6.23. Dotaciones de aparcamientos.

Se estará a lo dispuesto en las secciones primera y segunda, del capítulo quinto del título quinto de las presentes ordenanzas.

Artículo 6.24. Espacios y servicios comunes.

En todo caso de existir una zona común a más de 2 viviendas, ésta deberá cumplir los siguientes parámetros:

- a) En esta zona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se

retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 30% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual podrán construirse sótanos sin sobrepasar los 30 cm, sobre la rasante.

- b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destina a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado y debiendo cumplir los mismos retranqueos que la edificación principal.
- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 3 m., y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 3 m., que conecte con vía pública.

Artículo 6.25. Actuaciones conjuntas (Estudio de detalle)

1. La ordenación podrá modificarse mediante la redacción del oportuno estudio de detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El estudio de detalle se referirá a actuaciones conjuntas de un mínimo de 10 viviendas.
- b) Podrán delimitarse parcelas inferiores a la mínima, siempre que la superficie no sea inferior a 65 m².
- c) No podrá sobrepasarse la alineación exterior grafiada en el plano de ordenación 1/1.000.
- d) Podrá aumentarse en 2 las alturas máximas permitidas.

2. Zona urbanística alternativa. En todas aquellas parcelas calificadas por el Plan General, de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la ZU-3, podrá, previa autorización del Ayuntamiento, adoptarse determinaciones específicas de la ordenación establecida para las zonas ZU-5 y ZU-6, siempre y cuando no se superen en ningún momento los parámetros determinados para la zona ZU-3.

3. Asimismo podrá incrementarse si se dedica a uso hotelero (Tho 1), parte o toda la edificabilidad, la ocupación de parcela hasta un 85%.

4. No existe limitación de superficie mínima del ámbito del estudio de detalles en este caso, si bien deberá recogerse en el mismo, una manzana completa o unidad equivalente.

CAPITULO QUINTO. ZONA DE ENSANCHE (ZU-4). Edificación semiabierta y abierta.**■ Sección primera: Definición, ámbito, Objetivos y usos.**

Artículo 6.26. Definición y ámbito. Objetivos.

1.- La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en el Plano de Ordenación E 1/1.000. Corresponde a cualquier edificación en manzana abierta y semiabierta y tipología de alta densidad.

2.- La Zona de Ensanche califica, completándose en aquellas áreas que se precisen para una coherente ordenación, los terrenos edificados como expansión fuera del antiguo perímetro urbano.

Se incorporarán también las nuevas zonas de expansión y desarrollo urbanístico de la ciudad que constituyen la última corona del crecimiento del casco y el futuro crecimiento.

3.- El objetivo que el plan se fija para estas zonas urbanística es:

Reordenación del aglomerado urbano, solucionando el enlace entre las tramas y dejando definidos los puntos de continuidad con el suelo urbanizable.

Fijar las directrices en lo relativo al aprovechamiento de los terrenos y las ordenanzas de edificación.

4.- Se delimitan áreas de reparto uniparcelarias para aquellas parcelas no incluidas en unidades de ejecución en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada) o en sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, en donde cada unidad de ejecución o sector constituirá en sí misma su área de reparto.

Artículo 6.27. Usos.

(modif. s/mod. puntual 3)

1. El uso global o dominante de estas Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 200 personas (Tre.3 y Tre.4)

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Ind.4, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y depósitos de GLP (Din7.1)

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíben expresamente las instalaciones de telefonía móvil celular (antenas y construcciones auxiliares).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta bajo (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c)
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencia comunitario.

Se admite en edificios de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencia Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Podrán situarse en planta baja o plantas distintas a la baja siempre que en este último caso se dispongan por debajo de las plantas destinadas a vivienda o con accesos independientes dependiendo del uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

■ **Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

Artículo 6.28. Condiciones de la parcela.

(modif. s/mod. puntual 3)

1.- Dimensiones de la parcela mínima edificable.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 128 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, nivel 1, y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de las segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación. (Nivel 1).
- g) Quedan excluidas aquellas parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

2.-Parámetros de emplazamiento. (Alineación)

- a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación E 1/1.000.
- b) La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, adoptándose por lo tanto la ordenación a vial o espacio público.
- c) La profundidad edificable, en pisos, no podrá rebasar los 20 metros. No obstante, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 6 metros se considerarán edificables con el número de planta asignado por el Plan. En planta baja el solar será edificable en su totalidad, pudiendo establecerse soportales.

Artículo 6.29. Condiciones de la edificación.

(modif. s/mod. puntual 17)

1.-La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación E 1/1.000 con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,80 + 2,85 Np$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). En el número total de plantas no queda incluida la planta altillo o entre suelo, en caso de que se pueda construir. De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	5,80
2	8,65
3	11,50
4	14,35
5	17,20
6	20,05
7	22,90
8	25,75
9	28,60
10	31,45

2.-El número máximo de plantas viene establecido en los planos de ordenación E 1/1.000. La altura sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la correspondiente al uso específico que él se desarrolle, de acuerdo con los parámetros establecidos en las presentes normas

El Ayuntamiento podrá dispensar del cumplimiento de la altura máxima de cornisa con objeto de homogeneizar la misma por tramos de calles o fachada.

Se estará a lo dispuesto en el art. 6.16 de estas normas.

3. Tolerancia de alturas.

El número mínimo de plantas vendrá definido por la siguiente tabla.

De tres plantas	1 menos
de 3 a 6 plantas	2 menos
más de 6 plantas	3 menos

4.-Máxima profundidad edificable.

Se establece una profundidad máxima edificable en planta de piso de 20 m. En planta baja será edificable el 100 % del solar.

5. Edificación por encima de la altura reguladora.

Se admiten las permitidas en el Título V, excepto las antenas de telefonía móvil celular (antena e instalaciones) y las cubiertas inclinadas que se prohíben expresamente.

6. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. Queda prohibida la construcción de semisótanos.

7. Planta baja.

a)La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, siempre que se vuele sobre vial o espacio libre, ni a más de 5,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

b)La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 5º.

c)Se admite la construcción de entreplantas en su tipo altillo, con carácter general, permitiéndose el tipo "entresuelo" siempre y cuando el mismo se destine a uso Par.1.a y Tho.1

8. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Las barandillas de protección.
- b) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- c) Las chimeneas de ventilación de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Cuerpos volados con vuelo máximo de 60 cm., con una superficie máxima por planta del 60% de la fachada.
- a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho de 6 a menos de 10 metros:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 90 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - Miradores y cuerpos volados con una longitud máxima de 90 cm.
- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho igual o superior a 10 metros e inferior a 20 m.:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Cuerpo volado con longitud de vuelo de 1,2 m.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 120 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a4) En calles de 20 ó más metros, incrementarán en 30 cm., las medidas del apartado a3).

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 8 metros de diámetros entre alineaciones de fachada:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.
- d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 1,2 m.

10.-En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

11.-La suma de la superficie de todos los cuerpos salientes que se sitúen en las fachadas no será superior al 60% de la superficie comprendida por el vuelo y la longitud máxima de cada planta (considerando todas las plantas que admitan vuelo en conjunto)

12.-No se admitirá ningún tipo de entrante en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

13.-Se estará en lo dispuesto en el artículo 6.15 apartado 11 en lo relacionado con el uso hotelero.”

Artículo 6.30. Condiciones específicas de la edificación.

1.- No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacio libres públicos y a viales públicos.

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar una altura mayor de cornisa con el objeto de homogeneizar la misma por tramos de calles o plazas (sin modificar el número de plantas). De acuerdo con lo establecido en el art. 5.13 de la presente normativa.

3.- Todas las viviendas serán exteriores entendiéndose como tales aquellas en las que al menos una pieza habitable cumpla lo establecido en el Título V.

4.- Si todo o parte del aprovechamiento subjetivo que el plan define para cada solar se dedica al uso hotelero, podrá aumentarse el número máximo de plantas según lo dispuesto en el art. 6.16 de estas normas.

5.- Si la última planta de piso permitida por el plan general tiene el tratamiento de planta ático y además se ha construido una entre planta del tipo altillo, se podrá construir una planta sobre ático con las limitaciones establecidas en el Título V de estas normas.

6.- En caso de materializarse la edificación para uso hotelero los parámetros urbanísticos aplicables sobre él serán los definidos específicamente por el plan para este uso (Tho).

Artículo 6.31. Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Artículo 6.32. Actuaciones conjuntas.(Estudio de Detalle)

La ordenación

1.- Puede desarrollarse mediante ordenación por alineación de vial u ordenación volumétrica alternativa, mediante estudio de detalle.

2.- Para actuaciones en ordenación volumétrica alternativa la propuesta se efectuará sobre una superficie mínima de mil metros cuadrados (1.000 m².) debiendo considerarse en el mismo toda la manzana completa o unidad equivalente. (sólo se reordenará el volumen de la parcela considerada)

3.- El Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, y los particulares, podrán formular propuestas de ordenación en volumetría alternativa que afecte a áreas o ámbitos coherentes, obligando a varios propietarios, para ello se redactará un estudio de detalle.

4.- La ordenación establecida por el Plan en la zona ZU-4 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el Art. 2.12 de estas Normas, especialmente cuando la zona del estudio de detalle linde a una edificación calificada como fuera de ordenación nivel 2 o si exista en ella una medianera que es conveniente tapar .(podrá igualarse las alturas del edificio fuera de ordenación).

5.- Podrá redactarse un estudio de detalle con carácter general y especialmente cuando:

- la zona del estudio de detalle linde con una edificación calificada como fuera de ordenación nivel 2 y sea necesario para homogeneizar el conjunto (evitando por ejemplo las medianeras podrá aumentarse la altura, hasta llegar a igualar la de los edificios colindantes (la menor de todas).
- Cuando no se agote la profundidad edificable en planta de pisos o planta baja. En este caso podría aumentarse la altura en dos plantas siempre y cuando el estudio de detalles abarque una manzana completa o unidad equivalente (edificio exento).
- Cuando se creen nuevos viales o espacios públicos, generalmente en interiores de manzana, siempre y cuando los espacios creados sean de características análogas a los existentes en la zona. En este caso no podrá modificarse la altura máxima de la manzana y únicamente se podrá modificar la disposición del volumen edificable, así como su forma.

6.- En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

7.- Asimismo deberá justificarse que la nueva no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

CAPITULO SEXTO: ZONA DE EDIFICACIÓN PAREADA O ADOSADA (ZU-5)

■ Sección primera: Definición, ámbito, objeto y usos

Artículo 6.33. Definición y ámbito.

1.- La zona de edificación pareada o adosada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación E 1/1.000.

2.- El objetivo del plan respecto a esta tipología es:

- Acotar los terrenos en los que se puede, con características de edificación aislada, agrupar dos viviendas en una sola parcela.

Artículo 6.34. Usos.

1.- El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2, Ind.3 e Ind.4).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e infraestructuras (Din), excepto almacenamiento de GLP (Din.7.1).

d) Aparcamientos:

- Edificios, de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d), y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíbe expresamente las instalaciones de telefonía móvil celular (antena y edificaciones auxiliares).

3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán atener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a.

- Uso comercial compatible con la vivienda.

En ZU-5 tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

Se admitirá, asimismo, en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las tres subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren fuera de ordenación sustantivo.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En ZU-5 tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

■ **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

Artículo 6.35.- Condiciones de la parcela.

(modif. s/mod. puntual 3)

1.- Dimensiones de la parcela.

1.1.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 metros cuadrados.
- b) al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 15 metros de longitud.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren fuera de ordenación.
- d) Quedan excluidas aquellas parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

1.2.- Parámetros de emplazamiento (Alineación):

- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 3 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 4 metros. No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 50 cm.
- c) En la parcela podrán construirse un máximo de cuatro viviendas por cada 600 m² de parcela.
- d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 150 m² de los que un mínimo de 50 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 1,00 m., excepto en la alineación exterior que podrá ser de 2,00 metros.
- e) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 metros.
- f) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 5.4 de estas normas.
- g) La ordenación de la edificación será por edificación asilada respecto a edificaciones de otras parcelas. Si bien podrá ser adosada respecto a las de la misma parcela.

Artículo 6.36.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
(modif. s/mod. puntual 17)

1.-Altura reguladora máxima.

La altura reguladora máxima se establece en función del número de plantas máximas autorizadas de acuerdo con la siguiente tabla:

Plantas	Metros
1	4
2	7
3	10

El número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación E 1/1.000.

2. Tolerancia de altura.

El número mínimo de plantas será 1 menos que el número máximo de plantas autorizadas.

En caso de edificación, por estar permitida la tercera planta ésta no podrá tener una superficie mayor del 50% de la planta inferior a ella.

3. En el espacio libre no se permitirán otras construcciones que: los pavimentos sin rebasar una cota de (30 cm.) treinta centímetros del terreno natural. Las piscinas o similares sin sobre elevarse del pavimento. Las casetas de depósitos, depuradoras, grupos de presión se enterrarán para no sobrepasar el nivel del pavimento. Los paelleros, asadores, barbacoas y similares podrán situarse a linderos y deberán estar provistos de un conducto de evacuación de humos de una altura igual al cerramiento al que se adosan. Con una superficie máxima de 5 m².

4. Se establece un coeficiente general de edificabilidad del 0,65 m²/m², excepto cuando en el plano de ordenación se disponga otro valor. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineaciones exteriores. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construidos, posibles, sobre rasante en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

Las escaleras y ambientes incluidos computarán por su proyección horizontal medida planta a planta.

El techo construido necesario en su caso para locales técnicos y salas de máquinas computarán íntegramente a efectos de edificabilidad.

5.-Edificación por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura máxima de cornisa del edificio se admiten:

- Por encima de la altura máxima se podrán disponer los elementos constructivos que establezcan Título V, artículo 5.45 en sus apartados a, b, c, d, g, h a excepción de las antenas de telefonía móvil que quedan expresamente prohibidas.
- La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso, el resto de superficie se tratará como terraza plana accesible o no.

6. Se permite la construcción de sótano, pero no podrá disponerse en ella ninguna de las piezas vivideras de la vivienda, debiendo garantizar la ventilación del mismo a espacio libre privado, mediante ventanas.

7. Espacios y servicios comunes:

a) En esta zona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 30% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destina a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.”

Artículo 6.37. Zona urbanística alternativa.

En todas aquellas parcelas calificadas por el Plan General de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la ZU5 podrá, previa autorización del Ayuntamiento, adoptarse la ordenación establecida para la Zona ZU6.

Artículo 6.38. Dotaciones de aparcamientos.

Se estará a lo dispuesto en la sección segunda, del capítulo quinto del título quinto de las presentes ordenanzas.

CAPITULO SEPTIMO: ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (ZU-6)**■ Sección primera: Definición, ámbito, objeto y usos**

Artículo 6.39. Definición, ámbito.

La zona de edificación unifamiliar aislada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con éste título en los Plano de ordenación E 1/1.000.

Se delimita principalmente en las zonas turísticas o de segunda residencia, con tipología de edificación de baja y media densidad.

Artículo 6.40. Objeto.

El Plan delimita el suelo urbano estrictamente al existente, con la finalidad de frenar la ocupación incontrolada y muy dispersa de los servicios más elementales de abastecimiento de agua y alcantarillado, de los que carecen.

La protección de los valores propios de la Zona: el paisaje, la costa y el agua del subsuelo, en proceso de salinización y contaminación, como elementos motores del propio desarrollo y demanda turística.

Mejora del medio urbano, fundamentalmente de los espacios de dominio público, calles, zonas verdes, playas y costas, así como la calidad ambiental, regulando, mediante unas ordenanzas operativas los usos a implantar y la relación entre colindantes.

Artículo 6.41. Usos.

1.- El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2, Ind.3, Ind.4).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e infraestructuras (Din), excepto almacenamiento de GLP (Din.7.1).

d) Aparcamientos:

- Edificios, de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d), y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán atener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a. Tco.1b

- Uso comercial compatible con la vivienda.

En ZU-6 tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

Se admitirá, asimismo, en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las tres subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren fuera de ordenación sustantivo.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En ZU-6 tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

■ Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.42. Condiciones de la parcela.

1.- Dimensiones de la parcela edificable.

1.1.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en todos los lindes laterales con parcelas vinculantes a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación (nivel 1) y por lo tanto sea imposible ampliar la parcela original.
- e) Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación. (Nivel 1).
- f) Quedan excluidas aquellas parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General.
- g) Cuando una parcela no disponga de 12 metros de linde frontal podrá plantearse un Estudio de Detalle que permita crear los dotacionales necesaria para conseguir el linde frontal mínimo, siempre que dichos dotacionales mantengan las características de los del entorno (mínimos del plan).

2. Parámetros de emplazamiento (Alineación).

- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie, computando toda edificación que supere en 30 cm la rasante de la calle.
- b) La edificación se dispone como edificación aislada, retranqueada respecto la de otras parcelas, pero no obligatoriamente respecto las edificaciones de la misma parcela (siempre que se redacte un estudio de detalle).
- c) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 4 metros, y de 3 metros a los restantes lindes. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm, en lindes laterales y 100 cm, en linde frontal.

Artículo 6.43. Condiciones de volumen y forma de la edificación.
(*modif. s/mod. puntual 17*)

1.-Se establece un coeficiente de edificabilidad para la zona ZU6 de 0,50 m²/m². La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

Si la edificación se destina a uso hotelero (Tho) el coeficiente de edificabilidad aplicable es de 0,8 m²/m²s siempre y cuando se este en lo dispuesto en el artículo 6.15 apartado 11.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2.-el número máximo de plantas será de dos sobre rasante con las siguientes alturas de cornisa:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00

Pudiendo incrementarse en 1 si la edificación se destina a uso hotelero.

3.-La altura de cornisa o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 9 m. y deberá ajustarse a lo dispuesto en el Título V sobre "fijación de rasantes", siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 5.29 apartados 2 y 3. En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2,00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales, debiendo adaptarse a la rasante de modo que en ningún punto supere los 2,5 metros. (se podrá escalonar).

4. Por encima de la altura de cornisa máxima del edificio:

Por encima de la altura máxima se podrán disponer los elementos constructivos que establezcan Título V, artículo 5.45 en sus apartados a, b, c, d, g, h a excepción de las antenas de telefonía móvil que quedan expresamente prohibidas.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

5.No se permite la construcción de semisótanos pero si sótano. El sótano se dispondrá de forma que si sobrepasa los 30 cm. la rasante de la calle deberá cumplir la condición de ocupación máxima de la parcela, pudiendo ocupar la totalidad de la misma siempre y cuando no sobrepase en 30 cm la rasante de la calle.

6. No se permite la construcción de entreplantas.

7. La edificación tendrá las características de edificación aislada, tal y como se regula en el artículo 5.65.

Las actuaciones se ajustarán a las siguientes disposiciones:

a) Las edificaciones y construcciones deberán tener todas la condición de aisladas, es decir, dispuestas separadas de los linderos del solar. (excepto si se redacta un estudio de detalle, caso en el que tendrá la condición de aisladas las o la edificación existente).

b) La separación mínima de los linderos será:

- Separación mínima de la fachada o alineación = 4,00 m.
- Separación mínima de los linderos o medianerías = 3,00 m

En la banda de separación a las lindes de (3,00 m.) tres metros y a las alineaciones o calles de (4,00 m.) cuatro metros, se permiten las obras de: pavimentación, terrazas descubiertas, aceras, piscinas, depuradoras o similares (cualquier tipo de edificación auxiliar e instalación permitida) sin sobrepasar una cota superior en 0,30 metros del terreno.

c) Sólo se permiten dentro de la distancia de separación aleros de cubierta de acuerdo con lo establecido anteriormente.

d) Ocupación máxima parcela:

- En planta baja se permite una ocupación máxima de la parcela por la edificación del (50%) cincuenta por ciento.
- En sótano podrá ocuparse el 100% de la parcela siempre y cuando el mismo no sobrepase en 30 centímetros la rasante de la calle.

Dentro del 50% se incluyen todas las edificaciones auxiliares, se incluirá siempre y en todo caso el espacio mínimo destinado a aparcamientos que exige la ordenanza. (siempre y cuando este no sea completamente abierta).

e) El cerramiento de parcela deberá cumplir:

Altura máxima: 2 metros y será de los siguientes tipos:

Setos, vallas, cercas.- Las vallas o cercados deberán tener los siguientes caracteres:

- Ser elementos vegetales exclusivamente recortados a poda.
- Metálicos: Postes y mallas metálicas, o verjas, sin elementos punzantes agudos.
- De obra: Se terminarán con materiales adecuados revestimientos y/o pinturas adecuados para conseguir un ornato y aspecto adecuados.

El cerramiento de parcela podrá sobrepasar la limitación de los dos metros de altura en una longitud de máxima 5 metros y con una superficie construida menor de 5 m² siempre y cuando este tramo del cerramiento se utilice para el acceso a la parcela. En cualquier caso la altura máxima será de 3 metros.

f) Se permitirá adosar a lindes frontales casetas de instalaciones necesarias para dotar de habitabilidad la vivienda, a tal efecto dichas instalaciones estarán sujetas a las condiciones determinadas en el art. 6.43 punto 7 apdo. e.

8.- Ordenación.- El número máximo de viviendas o unidades residenciales se ajustará:

- parcelas menores de 800 m². 1 vivienda cada 400 m²
- parcelas de 800 m² o superiores. 1 vivienda cada 200 m² de parcela pudiendo disponerse

como:

- edificaciones asiladas (verificando los retranqueos de 3 y 4 metros a lindes).
- adosadas o en hilera, siempre y cuando toda la edificación cumpla con la condición de edificación aislada respecto las parcelas restantes y tras la redacción del consiguiente estudio de detalle. también podrá combinarse las dos alternativas anteriores."

Artículo 6.44. Dotaciones de aparcamientos.

Se estará a lo dispuesto en la sección segunda, del capítulo quinto del título quinto de las presentes ordenanzas.

Artículo 6.45. Edificaciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares e instalaciones que sobrepasen los 30 cm., sobre la rasante deberán respetar los mismos retranqueos que la edificación principal sean del tipo que sean.

Artículo 6.46. Ordenación alternativa. Estudio de detalle.

1.- Podrá redactarse estudio de detalle en la zona ZU-6 en las siguientes condiciones:

- a) Cuando sea necesario podrá crear espacios públicos y viarios necesarios para dar a las parcelas la condición de solar, pero nunca podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan. (Superficie de parcelario $\geq 400 \text{ m}^2$, descontando los espacios públicos creados)
- b) En parcelas con superficie superior a 800 m^2 se podrán construir 1 vivienda por cada 100 m^2 de superficie construida por cada 200 m^2 de superficie de parcela, reordenando la volumetría mediante estudio de detalle con las siguientes condiciones:
 - debe mantenerse el carácter aislado de la edificación o edificaciones de la parcela, respecto a las parcelas a las lindantes (retranqueo a vial o espacio público libre de 4 metros y de 3 metros a resto de lindes.
 - la parcela deberá tener carácter unitario.
 - el espacio libre de la parcela no ocupada por edificación ni elementos auxiliares tendrá un tratamiento continuo no pudiendo existir ningún elemento que sobrepase los 30 cm., respecto la rasante (sea del tipo que sea).
 - La distancia de una edificación a otra se establecerá a criterio del proyectista, respetando en todo caso la existencia de luces y vistas (regulación de patios de parcela del Título V).
- c) Cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares sea preciso establecer viales públicos para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, será obligatoria la formulación de un estudio de Detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El ancho mínimo de estos viales será de 5 m pudiendo autorizarse un ancho menor en función de las limitaciones existentes (edificaciones consolidadas etc.) El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 400 m^2 de superficie de la actuación, sujetas a las condiciones establecidas para esta zona ZU-6. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 400 m^2 descontando el vial. Las parcelas podrán constituir unidades registrales independientes.

Artículo 6.47. Condiciones específicas de las urbanizaciones de Vistabella y la Ermita.
(*modif. s/mod. puntual 3*)

Las urbanizaciones existentes en la ladera de la Ermita y junto a la nacional 232 (Vistabella), cuyo planeamiento ha sido asumido por el Plan General y, dadas sus condiciones específicas se mantienen las mismas características que en el planeamiento anterior, a saber:

Urbanización Vistabella: ZU6₁

DEFINICIÓN.- Urbanización espontánea al margen de la carretera de Morella.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Parcela mínima.- La parcela mínima se fija en dos mil (2.000,00) metros.

Fachada mínima.- De veinte (20,00) metros.

Profundidad mínima.- De treinta (30,00) metros.

Quedan excluidas de las anteriores condiciones de parcela aquellas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

Número máximo de plantas.- A desarrollar un máximo de dos (2) plantas.

Altura reguladora mínima.- Siete (7,00) metros.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima autorizada de la parcela es del 20%.

Nº máximo de viviendas: 1 por cada 2.000 m^2 de parcela.

USOS PORMENORIZADOS.- En la zona de urbanización de Vistabella, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

Familia	Subfamilia
Residencial (R)	Uso Residencial unifamiliar (R1 o Run) Uso Residencial Plurifamiliar (R2 o Rpf) restringido a apart-hoteles y apartamentos turísticos.
Uso Hotelero (Tho)	Hoteles, moteles, hostales, pensiones, (Thoo.1).
Uso Recreativo (Tre)	Únicamente en clasificación Tre.1
Uso Comercial (Tco)	Uso comercial compatible con la vivienda (Tco.1) en su categoría Tco.1.a y Tco.1.b
Uso Educativo Cultural (Ded)	
Uso Socio-Cultural (Dsc)	
Uso Religioso (Dre)	
Uso Asistencial (Das)	
Uso Deportivo (Dep)	
Uso Administrativo (Dad)	
Uso de Infraestructura (Din)	Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1). Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3)

CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA ORDENACIÓN, DE LA EDIFICACIÓN Y EL ENTORNO.

- La ordenación será por edificación aislada.
- Las construcciones, edificaciones, instalaciones o depósitos se retranquearán como mínimo seis (6,00) metros de las alineaciones y cinco (5,00) de los restantes lindes.
- No podrán situarse en estos espacios libres, dedicados a retranqueos, ningún tipo de obstáculo permanente o precario, obras de fábrica, piscina o almacenar materiales o productos relacionados con el cultivo de la tierra.
- Cerramientos.- La parcela se podrá cerrar con los siguientes materiales y criterios: Se emplearán materiales como la madera, ladrillería, cerámica, piedra y hormigón, formando paramentos de altura máxima de (1,20) un metro veinte centímetros, o elementos diáfanos como los alambres, mallas metálicas y rejas hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

Urbanización de la Ermita. ZU6₂ y ZU6₃

DEFINICIÓN.- Urbanizaciones surgidas en la ladera del mediodía del monte del Puig, coronado con la ermita de Nuestra Sra. de la Misericordia.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Parcela mínima.- De ochocientos (800,00) metros cuadrados, en las islas señaladas en el Plan de Ordenación con la clave ZU6₂ y de (1.000,00) mil metros en las señaladas con la clave ZU6₃

Fachada mínima.- De veinte (20,00) metros.

Profundidad mínima.- Treinta (30,00) metros.

Quedan excluidas de las anteriores condiciones de parcela aquellas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

Número máximo de plantas.- Se establece en (7,00) siete metros y número máximo de plantas de dos (2).

Ocupación máxima.- 30% de la superficie de la parcela.

Nº máximo de viviendas : 1 por cada 800 m² de parcela en ZU6₂ y una por cada 1.000 m² de parcela en ZU6₃.

En la zona de la urbanización de la ermita se establecen los siguientes usos :

Familia	Subfamilia
Residencial (R)	Uso Residencial unifamiliar (R1 o Run) Uso Residencial Plurifamiliar (R2 o Rpf) restringido a apart-hoteles y apartamentos turísticos.
Uso Hotelero (Tho)	Hoteles, moteles, hostales, pensiones, (Thoo.1).
Uso Recreativo (Tre)	Únicamente en clasificación Tre.1
Uso Comercial (Tco)	Uso comercial compatible con la vivienda (Tco.1) en su categoría Tco.1.a y Tco.1.b
Uso Educativo Cultural (Ded)	
Uso Socio-Cultural (Dsc)	
Uso Religioso (Dre)	
Uso Asistencial (Das)	
Uso Deportivo (Dep)	
Uso Administrativo (Dad)	
Uso de Infraestructura (Din)	Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1). Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3)

CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA ORDENACIÓN, DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO.

- a) Es obligatoria la ordenación por edificación aislada.
- b) La edificación tendrá un tratamiento de igual calidad de los materiales en todas sus fachadas.
- c) La edificación se retranqueará como mínimo (6,00) seis metros de las fachadas a vial y (5,00) cinco metros de los demás linderos.
- d) En los espacios libres y de retranqueo no se autoriza ningún tipo de construcciones o instalaciones, ni siquiera los de carácter temporal o precario.
- e) Los materiales de cerramiento de las parcelas, serán:
Madera, fábrica de piedra y ladrillo y el hormigón, con alturas máximas de (1,60,00) un metro sesenta centímetros.
Podrán ejecutarse cerramientos vegetales de setos o arbustos hasta una altura de (2,00) dos metros.
Los cerramientos diáfanos metálicos como rejas, mallas o alambres, soportados con postes o pilares a distancia mínima de dos (2,00) metros y altura total máxima de dos (2,00) metros.
- f) No se autorizan movimientos de tierra que supongan una modificación de las cotas naturales del terreno en más o menos un (1,00) metros, y éstas deberán ejecutarse fuera de los espacios de retranqueo.
- g) Los pavimentos, terrazas, aceras, piscinas o similares, al margen de la edificación principal, no podrán superar en un metro las cotas naturales del terreno.
- h) En los proyectos se justificará la propuesta paisajística de los cerramientos, edificaciones, urbanización y jardinería.

CAPITULO OCTAVO: ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE (ZU-7) Edificaciones aisladas.

■ Sección primera: Definición, ámbito, objeto y usos

Artículo 6.48. Definición, ámbito y objeto.

1. La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con éste título en los Plano de ordenación E 1/1.000.
2. Se diferencian las siguientes subzonas:
 - ZU7₁ . Edificación abierta de grado 1.
 - ZU7₂ . Edificación abierta de grado 2.

Artículo 6.49. Usos.

- 1.- El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar (Rpf).
- 2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Ind.4, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din), excepto almacenamiento de GLP (Din.7.1).
 - d) Aparcamientos: Edificios de uso exclusivo destinado a aparcamiento vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías.
- 3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
- 4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1)
 - b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciado de los del resto de usos (salvo el Alm.1).
 - c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificios de uso exclusivo de aparcamiento (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencia Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinada a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las planas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tc.1.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

• **Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

Artículo 6.50. Condiciones de la parcela (comunes para las subzonas ZU7₁ y ZU7₂)
(*modif. s/mod. puntual 3*)

1. Dimensiones de la parcela.

1.1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados, para ZU7₁ y 800 m² para ZU7₂.
- b) todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 metros de longitud.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.

- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcela que vengan ya delimitadas por la pormenorización del Plan o que aparezcan grafiadas en los planos de plan general con una superficie inferior.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones de parcela aquellas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

1.2. Parámetros de emplazamiento. (Alineación)

- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% en el caso de ZU7₁ y el 65% en el caso de ZU-7₂.
- b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de $0,25 \times h$ siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 4 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará plana a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.
Las parcelas calificadas ZU7₂ que linden con parcelas calificadas ZU6 o ZU3 deberán retirarse de este linde una distancia igual a 5 y 7 metros respectivamente, no siendo de aplicación la regla de retiro antes citada con carácter general. (Esta norma no es aplicable a las parcelas pormenorizadas originalmente por el plan general y solo será exigible en ellas si sus dimensiones lo permiten).
- c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 4 metros, excepto en viales de ancho superior o igual a 16 metros en cuyo caso podrá alinearse a vial con las condiciones establecidas en ZU4 (vuelos).
- d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de la parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 4 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos, tanto en superficie como en subsuelo.
- e) En la parte de parcela libre, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.
- f) Una superficie mínima del 20% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos podrán construirse sótanos, siempre y cuando no sobrepase 30 cm., la rasante de la calle.
- g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1,5 m. y diáfano, el resto de la altura.
- h) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de $0,4 \times h$, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 5 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta,

pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

- i) La longitud máxima de los bloques, medida en su eje o directriz principal, no será mayor de 40 m. en la zona ZU7₁ ni mayor de 20 m. en la zona ZU7₂.
- j) Las segregaciones de parcelas solo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

Artículo 6.51. Condiciones de volumen y forma de la edificación.
(*modif. s/mod. puntual 17*)

A. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona ZU7₁.

1.-Edificabilidad:

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 2,5 m²/m², excepto si en el plano de ordenación establece lo contrario (en cuyo caso no serán de obligado cumplimiento ni la ocupación ni el retranqueo o lindes). El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas, etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2.-Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será la marcada en los planos de ordenación, incluida la baja.

Si la proyección de la edificación principal la planta baja se plantea diáfana con la única construcción del zaguán de acceso y construcciones auxiliares obligatorias, no computará por el número máximo de plantas.

Si la última planta de pisos, según las máximas atribuidas por el plan tiene el carácter de ático, podrá edificarse un sobre ático con las condiciones establecidas en estas normas.

3.-Altura de cornisa

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,50 + 2,85 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,35
3	10,20
4	13,05
5	15,90
6	18,75
7	24,20
8	27,05
9	29,09
10	32,75

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como máximo el número posible de plantas a construir, pero podrá aumentar la altura de cornisa en función de los parámetros determinados específicamente por el plan para ese uso (se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas para dicho uso).

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 7,3 + 3,30 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 11 siguiente sobre Estudios de Detalle en esta zona de calificación.

5. Tolerancia de alturas. No se establece altura mínima.

Podrá construirse un edificio de alturas inferior a la máxima establecida como total sobre rasante.

6.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora:

Se permiten con las limitaciones establecidas en el art. 5.45.

7.-Semisótanos y sótanos.

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo. Podrán ocupar el 100 % de la parcela sin sobrepasar 30 cm., la rasante natural del terreno

8.-Planta baja.

a)La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, siempre y cuando se produzca vuelo sobre vial o espacio público, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b)No se permite la construcción de entreplantas.

9.-La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a)Los faldones de las cubiertas planas y cubiertas de teja (cumbre máxima 1 metro por encima de la altura de cornisa).

b)Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,00 metros.

c)Las barandillas de protección.

d)Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e)Las chimeneas de ventilación de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes.

a)Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente:

- La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts.

6.20 y 5.26. Esta regla no se aplicará en edificios con fachada a viales de 16 metros o más, en donde rigen las determinaciones de la zona ZU4.

b) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

11.-Estudios de detalle.

1. El número máximo de plantas y la ocupación máxima de parcela, para esta zona de calificación urbanística, sobre rasante, con carácter general, podrá aumentarse a través de un Estudio de Detalle cuando la edificación tenga como destino el uso hotelero (Tho1), no admitiéndose esta posibilidad para apartoteles. El estudio de detalle se aplicará como en la ZU4. Además de este requisito básico de uso, este incremento podrá llevarse a cabo en las parcelas en que concurren algunas de las siguientes condiciones:

a) Tener al menos uno de sus lindes recayendo a parcelas ocupadas por edificación de 8 o más alturas y ya edificadas o en curso de construcción en base a proyecto con licencia concedida para 8 o más alturas.

b) Tener una superficie mínima de parcela de 1.000 m².

2. Los Estudios de Detalle que se redacten en estas parcelas cumplirán, además de lo regulado en la legislación urbanística de aplicación y en el art. 2.12 de estas Normas, las condiciones adicionales siguientes:

a) El número máximo de alturas de la edificación será el mismo que el aplicado para la Zona ZU4.

b) La altura máxima de cornisa será la resultante de aplicar las fórmulas establecidas en los apartados 3 y 4 anteriores.

c) Se cumplirán íntegramente el resto de condiciones establecidas para la edificación y régimen de usos en esta calificación.

d) El Estudio de Detalle deberá aportar estudio de la incidencia en el entorno del incremento de número de plantas propuesto, acotando la distancia resultante a los bloques de las parcelas colindantes, distancia que no podrá, en ningún caso ser inferior a la altura de cornisa máxima, en metros, de la edificación remodelada mediante Estudio de Detalle.

Se justificará asimismo la carencia de incidencia del incremento de altura de cornisa en el soleamiento de piscinas existentes en las parcelas colindantes para los equinoccios de Junio y Septiembre.

e) Se podrán aumentar la ocupación de parcelas en un 20%

B. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona ZU7₂.

1.-Edificabilidad:

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1,8 m²/m², salvo que en los planos especifique lo contrario. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas, etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2.-Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja. Si la última planta de pisos, según las máximas atribuidas por el plan, tiene el carácter de ático podrá edificarse un sobre ático con las condiciones establecidas en estas normas.

3.-Altura de cornisa

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,50 + 2,85 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,35
3	10,20
4	12,95
5	15,80

4.-Edificios de uso dominante no residencial.

Se establece las mismas determinaciones que para la ZU7₁

5.-Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

6.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora:

Se permiten con las limitaciones establecidas en el art. 5.45.

7.-Semisótanos y sótanos.

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

8.-Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, siempre que se vuele sobre vial o espacio público, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.41.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

9.-La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de la cubierta (como para ZU7₁).

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,00 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10.- Cuerpos y elementos salientes de la Subzona ZU72.

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente, excepto en viales de ancho igual o superior a 20 metros en donde podrá adosarse a linde frontal con las condiciones establecidas para ZU4.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo presente y en el 5.26.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjados de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

11.-Estudios de detalle.

No se permite la redacción de Estudios de Detalle para alterar parámetros de la edificación de parcela o el número de alturas máximas en esta subzona, excepto si se trata de uso hotelero en cuyo caso rigen las determinaciones establecidas para las zonas ZU7₁ y ZU4.

Artículo 6.52. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Artículo 6.53. Dotaciones de aparcamientos.

Se estará a lo dispuesto en la sección segunda, del capítulo quinto del título quinto de las presentes ordenanzas.

Artículo 6.54. Edificaciones auxiliares.

Se permitirán edificaciones, construcciones, instalaciones u otros elementos adosados a fachada y linderos, con las limitaciones anteriormente establecidas. Los de carácter deportivo (piscinas, pistas de tenis etc.) y las dedicadas a aparcamientos en superficie o subsuelo, no deberán respetar estos retranqueos.

CAPITULO NOVENO: ZONA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (ZU8)

■ Sección primera: Definición, ámbito, objeto y usos

Artículo 6.55. Definición, ámbito y objeto.

La zona urbanística ZU8 de edificación industrial aislada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con éste título en los Planos de ordenación E 1/1.000 de calificación del suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- IND-1. Polígono Industrial CN-340. (ZU8₁)
- IND-2. Polígono industrial Planes Altes.(ZU8₂)
- IND-3. Zona industrial.(ZU8)

Artículo 6.56. Usos.

(modif. s/mod. Puntual 36)

1. El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (Ind, excepto Ind.4 que no se permite) y el de Almacén (Alm).
2. Se consideran usos compatibles con carácter general los siguientes usos:
 - a) Terciarios comercial (Tco) en todas sus categorías, en situaciones 2 y 7.
 - b) Terciario oficinas (Tof2), en situación 7 o en edificio de uso mixto en cualquier situación
 - c) Terciario recreativo (Trc) en todas sus categorías..
 - d) Aparcamiento (Ap) en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9.
 - e) Dotacionales: En edificio exclusivo o mixto, de titularidad pública o privada.
3. Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el apartado anterior y aquellos mencionado si así se especifica en las ordenanzas específicas de la zona.

■ Sección segunda: Subzonas.

Artículo 6.57. Subzona IND-1. Polígono Industrial CN-340. (Ind.8.)

(modif. s/mod. puntual 26 y 36)

En la subzona Ind 81, las edificaciones se ajustaran a las condiciones generales especialidad en las ordenanzas del plan general.

USOS PERMITIDOS POLÍGONO INDUSTRIAL

Uso Comercial (Tco)	En todas sus grados (Tco.1, Tco.2 y Tco.3)
Uso de Oficinas (Tof)	
Uso Recreativo (Tre)	
Uso Industrial	En las clasificaciones Ind.1 y Ind.2.
Uso Almacén (Alm)	En las clasificaciones Alm.1, Alm.2.
Uso Dotacional (D)	Todos a excepcion de edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de infraestructuras Din1, Din4., los cuales quedan prohibidos. Con carácter general estos usos se permiten en edificaciones de uso exclusivo. En edificaciones

	de uso mixto, estos usos no podrán lindar con locales cuyo uso sea Ind 2 o Alm 2
Uso de Aparcamiento (Par)	En sus usos Par.1 y Par.2.

ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes establecidas en la zona de ordenación son las definidas en los planos de ordenación correspondiente

La línea de edificación estará retranqueada a 5m del límite de la propiedad.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada deberán destinarse a aparcamiento.

Su cuidado y mantenimiento será a cargo de la empresa ubicada en la parcela

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios

El señalamiento de las mismas sobre el terreno deberán ejecutarlo los servicios técnicos municipales.

CHAFLANES

En los planos de ordenación se establecen los chaflanes en las principales vías del ámbito.

En general se establece como chaflán mínimo en todos los cruces de viales formado por la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y cuyas longitudes sean iguales a 10 metros.

PARCELA MINIMA

La superficie mínima de una parcela para poder ser edificable se establece en 1000m².

FACHADAS MINIMAS DE PARCELA

La fachada mínima tendrá que tener una parcela edificable será de 10 m.

RETRANQUEOS

Las edificaciones ser retranquearan como mínimo 5m de los linderos con otros propietarios

OCUPACIÓN DE LA PARCELA

La máxima ocupación de una parcela por la edificación queda sujeta al cumplimiento de los parámetros del máximo volumen edificable y las condiciones sobre retranqueos .

TIPOS DE ORDENACION

Las ordenaciones sean en edificaciones aisladas o volumetría específica.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La máxima edificabilidad del sector se establece en 5,6m³/m²

ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de las edificaciones en el ámbito del plan parcial se establece en 10,5m

De esta limitación se exceptúan aquellos elementos que las instalaciones industriales precisen una mayor altura por las características específicas del proceso de producción y los edificios destinados a usos hoteleros que podrán alcanzar una altura máxima de 19m .

SALIENTES Y VUELOS

No se permiten

VALLADOS

El cerramiento de la parcela se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Su altura máxima será de 2,00 m., pudiendo contar como máximo con 1 m., sobre la rasante de muro de fábrica, debiendo ser el resto del cerramiento de elementos vegetales o tela metálica.

Será obligatorio el vallado en las parcelas que lindan con la línea férrea , de conformidad con la legislación sectorial vigente.

VIALES PRIVADOS

Se admite la creación de viales privados.

Deberán tener como mínimo dos aceras de 0,8m , una zona de aparcamiento de 2,4m y una calzada de 6m . Podrán aumentarse cada una de estas anchuras pero queda prohibida reducir o suprimir ninguna de ellas, aun manteniendo la anchura total.

En el caso de que algún local tenga acceso exclusivamente por un vial privado, este respectara las anchuras mínimas anteriores y además , las líneas de edificación deberán retranquearse 5m d ellos limites del vial , mientras este tenga una anchura inferior a 20m .

La ejecución mantenimiento y conservación de los viales privados correrá a cargo d eso propietarios de las parcelas a que den servicio.

ESTUDIO DE DETALLE

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en aquellas actuaciones que lo requieran.

Podrá redactarse estudio de detalle en la zona con cualquiera de los siguientes casos:

- podrá crear espacios públicos y viarios necesarios para dar a las parcelas la condición de solar, pero nunca podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan.
- por necesidades funcionales del uso al que se va dedicar la edificación (aumentando la altura máxima en tres metros).

MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general en el PGOU con carácter general y en el artículo 7.26 del mismo en particular, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa vigente en cada momento.

Art. 6.58. Subzona IND-2. Polígono Industrial Planes Altos (Ind.2).

(modif. s/mod. Puntual 19 y26)

DEFINICION.- Suelo urbano que califica los terrenos del Polígono industrial Planes Altos, en la carretera de Ulldecona, con urbanización completa.

FINES Y OBJETIVOS.- El Plan propone para esta zona el completa su ocupación con industrias.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Parcela mínima.- La parcela mínima se establece en 2.000 metros cuadrados de superficie.

Fachada mínima.- Igual a (30,00) treinta metros.

Profundidad mínima.- Igual a (50,00) cincuenta metros.

Número máximo de plantas.- Se autoriza una altura máxima de (7) siete metros, y un número máximo de plantas (2) dos.

Razonadamente podrán sobrepasar la altura reguladora por elementos propios de la instalación: depósitos, chimeneas, antenas y construcciones o edificios que deban albergar grandes volúmenes o por exigencias de la producción, como silos, grúas, puentes, entre otros.

Ocupación máxima.- Vendrá condicionada por la separación de linderos y retranqueos exigidos por la aplicación de otras disposiciones como las relativas a protección contra incendios, áreas de aparcamientos.

Vuelos en fachada.- No se autorizan en el área de retranqueos mínimos.

ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.- En la Zona del Polígono de Planes Altos, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

Uso comercial (Tco) En los grados Tco.1 y Tco.2.

Uso de Oficinas (Tof)

Uso Industrial

En las clasificaciones Ind.1, Ind.2, Ind.3 e Ind.4, del que se

	admiten los usos correspondientes a las agrupaciones 24 y 62 (epígrafes 621 y 629).
Uso Almacén (Alm)	En las clasificaciones Alm.1, Alm.2 y Alm.3.
Uso Dotaciones (D)	Uso Administrativo (Dad) Uso de Abastecimiento (Dab) Uso de Servicio Urbano (Dsr) Uso de Infraestructuras (Din), en sus usos de Din.1, Din.3, Din.5 y Din.6. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs)
	Uso crematorio (DHc) con las siguientes limitaciones: Las derivadas del art. 7.15 del PGOU
Uso de Aparcamiento (Par)	En sus usos Par.1 y Par.2.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO.

Se excluyen de las acepciones enumeradas en los usos pormenorizados, las actividades que manipulen o almacenen materiales explosivos en cantidades, con evidente riesgo para las industrias o instalaciones circundantes y las de materias radioactivas, industrias hortofrutícolas, almazaras de aceite, productos fitosanitarios, fertilizantes, abonos nitrogenados o derivados del petróleo.

CARACTERISTICAS ESTETICAS DE LA ORDENACIÓN, DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO.

La ordenación será por edificación aislada.

Retranqueos mínimos a fachadas y a linderos (5,00 m.) cinco metros.

En los espacios libres obligados entre las edificaciones y las fachadas y lindes no podrá ubicarse ningún tipo de construcciones, edificaciones, vuelos, marquesinas, instalaciones, maquinarias, acumular materiales, es decir todo aquello que impida el normal tránsito por ellos.

Las cercas o vallas se ejecutarán en base a los siguientes criterios:

- Vegetales: de seto vivo, arbustos.
- Metálicos: de alambre, enrejados, mallas con soportes.
- Celosías de altura máxima, diáfanas.

Podrán asentarse otros cerramientos sobre muros de hormigón, fábrica o piedra de altura máxima (1,00 m) un metro.

Las edificaciones deberán realizarse con materiales y composición, en sus exteriores, como fachadas.

Los espacios libres se conservarán adecentados, pavimentados y ajardinados”.

Artículo 6.59. Subzona ZU8. Zona industrial.

(modif. s/mod. Puntual 26)

Zona que se grafía en los planos de ordenación como ZU-8.

1.-Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona Ind y el de Almacenamiento.

2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por almacén, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de la parcela.
- Terciarios:
 - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco2 y Tco3).
 - Hotelero (Tho),
- Industrial (Ind3) (Ind.4).
- almacén de índice alto (Alm3)
- Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de infraestructuras Din1, Din4.
- Recreativo. Tre en todos sus grados.

3.-Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

El uso DHc se permitirá con las limitaciones que se desprenden del artículo 7.15 del PGOU.

4.-aparcamientos de uso público o privado. (B).

Podrán situarse en cualquiera de las siguientes ubicaciones:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par 1 a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administras, mera autorización o desafectación, bajo espacios libres públicos (Par 1 b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

1.-Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a)Superficie mínima de parcela: 500 metros cuadrados.
- b)Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 m., de longitud.
- c)La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 20 m., cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d)Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2.
- e)Asimismo, se eximen de contar con ángulo superior de 80° en algunos de sus lindes aquellas parcelas que limiten con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 2.
- f)Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas establecidas en los puntos a) y b) siempre que estén rodeado en todos sus lindes por parcelas consolidadas por edificaciones que no estén fuera de ordenación nivel 2.

2.-Parámetros de emplazamiento

- a)La distancia mínima entre la edificación y sus lindes anteriores será de 5 m., y 5 m., de los laterales.
Asimismo distarán como mínimo 5 m., los distintos cuerpos edificados, en una misma parcela.
- b)Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.
- c)Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.
- d)El cerramiento de la parcela se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.
Su altura máxima será de 2,00 m., pudiendo contar como máximo con 1 m., sobre la rasante de muro de fábrica, debiendo ser el resto del cerramiento de elementos vegetales o tela metálica.

3.-Condiciones de volumen y forma de la edificación:

- a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 7 m., Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc), indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de esos elementos pro encima de la altura no computará a los efectos de la edificabilidad máxima

- admitida. Asimismo se podrá autorizar una altura superior cuando por razones técnicas, así se aconseje (puentes grúa, etc)*
- b) El número máximo de plantas será de 2 (baja más una).*
 - c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,80 m²t/m²s y un volumen máximo de 6 m³/m². (Excepto si el plano de ordenación determina un valor diferente).*
 - d) Si se construyen cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 3 m., por encima de la altura de cornisa.*
 - e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. No podrán sobresalir de la proyección de la edificación.*

Artículo 6.60. Ordenación alternativa.

Podrán formularse ED de acuerdo con lo establecido en el Título 2 de estas normas, única y exclusivamente para la obtención de viales y espacios públicos necesarios para dotar a la parcela de la condición de solar (linde frontal).

Artículo 6.61. Dotación de aparcamientos.

Se estará en lo dispuesto en el artículo 5.127 del título 5 de estas normas.

Artículo 6.62. Espacio libre de parcela.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada y de los lindes se podrá destinar a aparcamiento y accesos a la parcela.

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

CAPITULO DECIMO. ZONA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL ADOSADA (ZU-9)

■ Sección primera: Definición, ámbito, Objetivos y usos.

Artículo 6.63. Definición, ámbito y objetivos.

La zona urbanística ZU-9 de edificación industrial adosada de industrias y almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de ordenación E 1/1.000 de calificación del suelo.

Artículo 6.64 Usos.

(modif. s/mod. Puntual 26)

- 1.-El uso global o dominante de esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).
- 2.-Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a)Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de la parcela.
 - b)Terciarios:
 - Recreativo (Tre): en todas sus variantes
 - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.3)
 - Hotelero (Tho)
 - c)Industrial índice alto (Ind.3) e Industrial limitado a SNUComún (Ind.4)
 - d)Almacén de índice alto (Alm.3) excepto para almacenamiento de combustibles derivados del petróleo (únicamente permitido el almacenamiento de gasóleos).
 - e)Dotacionales (D):
 - Edificio, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de infraestructuras Din.1, Din.4.
- 3.-Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial o de Almacenes asignado a esta zona. Se permitirá el uso dotacional crematorio Dhc con las limitaciones establecidas en el artículo 7.15
- 4.-Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

■ Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación.

Artículo 6.65. Condiciones de la parcela.

(modif. s/mod. puntual 3)

- 1.-Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a)La superficie mínima de parcela edificable será de 240 metros cuadrados.
 - b)Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 12 metros.
 - c)La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación (nivel 1).

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación (nivel 1).

f) Quedan excluidas de las anteriores condiciones de parcela aquellas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie de parcela.

b) Los espacios libres resultantes, en caso de existir, podrán destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas.

c) El cerramiento de la parcela se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada. Su altura será de 2 metros siendo 1 metros de macizo y el segundo metro calado o de malla.

Artículo 6.66. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 8 metros y en ningún caso será superior a la anchura del vial o espacio público al que den fachada.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de dos sobre rasante. El coeficiente de edificabilidad neta máxima será de 1,0 m²/m², y un volumen máximo de 7 m³/m². (Excepto si en el plano de ordenación se establece lo contrario)-

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (8 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 3,00 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. (no podrán sobresalir de la proyección de la edificación).

e) No se permite la construcción de entreplanta.

f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

g) Se permiten retranqueos de la alineación exterior.

Artículo 6.67. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación.

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

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

Artículo 6.68. Dotaciones de aparcamientos.

Se estará en lo dispuesto en el artículo 5.127 del título 5 de estas normas.

Artículo 6.69. Espacio libre de parcela.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada y de los lindes se podrá destinar a aparcamiento y accesos a la parcela.

Los espacios 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, debiendo tratarse las medianeras colindantes que pudiesen quedar vistas como consecuencia de un retiro de fachada desde la alineación exterior.

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales y/o desperdicios.

■ **Sección tercera: Planeamiento alternativo.**

Artículo 6.70. Estudio de detalle.

Podrá redactarse estudio de detalle en la zona ZU-9 con cualquiera de los siguientes casos:

- podrá crear espacios públicos y viarios necesarios para dar a las parcelas la condición de solar, pero nunca podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan.
- por necesidades funcionales del uso al que se va dedicar la edificación (aumentando la altura máxima en tres metros).

CAPITULO DECIMOPRIMERO. ZONA DE TERCIARIO

■ Sección primera: Definición, ámbito y usos.

Artículo 6.71. Ambito y subzonas
(*modif. s/mod. puntual 3*)

1.- La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos.

2.- Se diferencian las siguientes subzonas:

Ter.1 Terciario nivel 1 .

Ter.2 Terciario nivel 2 (Terciario de ordenación abierta). Edificación aislada.

Ter.3 Terciario nivel 3 (Terciario de ordenación cerrada). Edificación adosada.

La ordenación con Ter.1 se aplica a las zonas determinada en los planos de ordenación. En esta ordenación se fijan las siguientes condiciones de volumen edificable con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad 1,5 m²/m²s
- Volumen 6 m³/m²
- No podrá sobrepasarse en más de 1 metros la altura de planta baja de los edificios colindantes.

Artículo 6.72. Usos
(*modif. s/mod. puntual 26*)

Para Ter.1 No existen condiciones mínima de parcela.

1.- *El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).*

2.- *En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos:*

a) *Terciario Comercial (Tco) en sus categorías: Tco. 1 a , Tco. 1 b, Tco. 1 c, Tco.2 y Tco.3*

b) *Hotelero (Tho) en sus categorías: Tho.1 y Tho.2*

c) *Oficinas (Tof)*

d) *Recreativo (Tre) en sus categorías: Tre.1, Tre.2, Tre3.*

e) *Almacén (Alm) en sus categorías: Alm.1 a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2*

f) *Dotacional (D) en todas sus categorías sean públicas o privadas. Excepto Dce (Cementerio) Din (infraestructuras, excepto Din.1, Din.3 Din.9) **Se permitirá el uso dotacional crematorio Dhc con las limitaciones establecidas en el artículo 7.15***

g) *Industrial (Ind) en su categoría Ind.1*

h) *Aparcamientos (Par) en sus categorías: Par.1 a, Par.1b, Par.1c, Par.1d*

3.- *El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad*

(sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) *Ind.1.- Locales industriales.*

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) *Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:*

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1 a)
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización,

- bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha
 - superficie libre (Par.1c).
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
- c) *Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.*
Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- d) *Dotacional. Se admite en edificio de uso exclusivo. “*

Artículo 6.73.- Condiciones de la parcela y la edificación.
(modif. s/mod. puntual 3)

1.-Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados en la subzona Ter.2 y de 200 metros en la subzona Ter.3*
- b) *Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 15 metros de longitud en la subzona Ter.2 y 8 metros en la subzona Ter.3*
- c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15x20 metros en la subzona Ter.2 y de 8x6 metros en la subzona Ter.3, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.*
- d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.*
- e) *Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.*
- f) *Asimismo, en aquellas manzanas donde exista un elevado grado de consolidación y a la vista del parcelario, los Servicios Técnicos municipales arbitrarán las oportunas regularizaciones, eximiendo, cuando así lo entiendan necesario, de las anteriores condiciones a las parcelas vacantes de dicha manzana.*
- g) *Las grafiadas en los planos de ordenación como ordenación pormenorizada*
- h) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones de parcela aquellas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.*

2. Ocupación máxima de parcela

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 65% de su superficie neta en la subzona Ter.2, no estableciendo limitación en la subzona Ter.3.

Para Ter.1 la ocupación se fijará en estudio de detalle.

Artículo 6.74. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona Ter.2

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,85 m²/m², excepto si los planos especifican otra cosa.

- b) Se establece un coeficiente de volumetría neta de 4 m³/m². (Excepto si en los planos se especifica otra cosa).
- c) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA
1	4,50 M
2	8,50 M

- d) Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa. La altura máxima de la cumbrera será de 3 metros más que la altura de cornisa.
- e) Se permite la construcción de sótanos en la proyección de la edificación con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- f) La edificación deberá retirarse un mínimo de 3 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 4 m. , de la alineación exterior, excepto en calles mayores de 14 metros en donde podrá adosarse al linde frontal.
- g) La parte de la parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 30% de su superficie a zonas ajardinadas.
- h) Cuando en una parcela calificada Ter.1 se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:
- Número máximo de plantas sobre rasante: 5
 - altura de cornisa máxima: se establece un función del número de plantas a través de la fórmula: $h = 7,3 + 3,30 \times np.$, donde h es la altura de cornisa, en m. y np. El número de plantas a construir, excluida la baja.
 - Coeficiente de edificabilidad neta: 0,85x1,6 m²/m²

Artículo 6.75. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona Ter.3

- a) En la subzona Ter.3 la edificabilidad (1 m²/m²) viene definida por las alineaciones fijadas en los planos de ordenación, dentro de los cuales se autorizan un máximo de dos plantas sobre rasante.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA
1	4,50 M
2	8,00 M

- c) Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa. La altura máxima de la cumbrera será 3 metros más que la altura de cornisa.
- d) Se permite, la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. No se permite la construcción de semisótanos.
- e) Se permite la edificación de menores alturas que las autorizadas, así como retiros de las alineaciones grafiadas en los planos correspondientes.

▪ **Sección segunda. Condiciones específicas de la zona de hoteles y centros comerciales.**

Artículo 6.76. Definición y ámbito.

La zona de hoteles está constituida por el conjunto de áreas en donde se permite el uso hotelero, en el plano de ordenación 1/1.000 de calificación del suelo o en aquellos ámbitos en los que está autorizado como uso bien dominante o bien complementario. (Zona Residencial y Zona Terciaria).

Artículo 6.77. Usos.

1. el uso global o dominante de esta zona es el uso Hotelero (Tho).
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos:
 - a) Hotelero (Tho) en sus categorías: Tho.1 y Tho.2
 - b) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías Tco.1a y Tco.1b siempre que formen parte de la estructura arquitectónica del hotel y se constituyan como servicios complementarios del mismo.
 - c) Recreativo (Tre) en sus categorías: Tre.1, Tre.2 y Tre.3.
 - d) Dotacional (D) en sus categorías: Del, Dep, Dsc, Dsa y Das.
 - e) Aparcamientos (Par) en sus categorías: Par.1a, Par.1b y Par.1c.El resto de usos queda expresamente prohibido, salvo aquellos que son estrictamente imprescindibles y vinculados a la actividad hotelera. En particular, se prohíbe el uso de aparthoteles o similares.

Artículo 6.78. Condiciones de la parcela, con calificación exclusiva hotelera (Tho)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela será de 1.000 m².
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
 - c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
2. Parámetros de emplazamiento.
 - a) La ocupación máxima de parcela será del 45%.
 - b) La separación de la edificación principal de lindes laterales será como mínimo de 0,5 x h siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.) de una planta de altura máxima.
 - c) En una longitud máxima de un tercio del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, con destino comercial o usos auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.).
 - d) En la parte de parcela libre correspondiente al 55% de su superficie total, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero como pérgolas, toldos o umbráculos.
 - e) Una superficie mínima del 20% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación.
3. Cuando la edificación hotelera se materialice en otras zonas urbanísticas diferentes podrán asumir todas y cada una de las determinaciones que el Plan establezca para estas. (En relación a plantas bajas, altura de cornisa, altura máxima, sótano, altura de planta, etc., así como los que se estimen oportunos)

Artículo 6.79. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²/m². En caso de parcelas con ordenación diferente, ZU2, ZU-3, ZU4 ZU-5, ZU-6, ZU-7, se incrementará en un 60% la edificabilidad permitida para esas zonas. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destinen. Las escaleras y cubiertas inclinadas no computarán. Tampoco computaran los elementos comunes de comunicación (pasillos, ascensores, vestíbulos, etc.)
El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas, no computará íntegramente a efectos de edificabilidad.
2. El número máximo de plantas sobre rasante será el fijado en el estudio de detalle de cada zona urbanística.
3. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:
 $Hc = 7,50 + 3,3 Np$
Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.
4. Tolerancia de alturas.
Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima.
5. Se permiten cubiertas inclinadas con las limitaciones del art. 5.43.
6. Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
7. Planta baja.
 - a) La cara inferior el forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,50 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39.
 - c) No se permite la construcción de entreplantas.
8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:
 - a) Los faldones de las cubiertas planas y cubierta de teja con cumbre máxima a 5 metros respecto la rasante de la acera.
 - b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
 - c) Las barandillas de protección.
 - d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
 - e) 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.
9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona Tho
 - a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente. Se autorizarán solo cuando se materialice el uso hotelero en otra zona de calificación urbanística (adoptándose los valores propios de la misma).

- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art. 5.26. Con las excepciones establecidas en el punto 1 del artículo 6.79 de estas normas.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 6.80. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Artículo 6.81. Dotaciones de aparcamiento.

Se estará en lo dispuesto en el artículo 5.129.

■ Sección tercera: Planeamiento alternativo.

Artículo 6.82. Régimen subsidiario de calificación.

Transcurridos 4 años desde la aprobación definitiva del presente Plan General sin que se hubiese solicitado licencia para la implantación de un uso hotelero en una determinada parcela, implantación de un uso hotelero en una determinada parcela, podrán aplicarse a éste el régimen de calificación correspondiente a vivienda unifamiliar en hilera ZU3, como calificación alternativa al de hoteles (Tho), que permanecerá vigente. En el supuesto de acogerse a esta posibilidad de calificación alternativa como ZU6, y a partir del otorgamiento de la licencia correspondiente, el régimen urbanístico vigente para dicha parcela se entenderá que será el correspondiente a la citada calificación ZU6.

Artículo 6.83. Estudio de detalle.

Podrá redactarse estudio de detalle en la zona con las siguientes particularidades:

- deberá tener un ámbito mínimo de 1.000 metros.
- podrá crear espacios públicos y viarios necesarios para dar a las parcelas la condición de solar, pero nunca podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

CAPITULO DECIMOSEGUNDO. ZONA DE CAMPAMENTO

■ Sección primera: Definición, ámbito y usos.

Artículo 6.84. Definición y ámbito.

La zona de campamento o camping está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en el plano de ordenación e 1/1.000 de calificación del suelo.

Artículo 6.85 Usos.

1. El Uso global o dominante en esta Zona es el de Campamentos de Turismo de uso colectivo (campings), código Tho.2.
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos:
 - a) Terciario: Comercial (Tco.) en su categoría Tco.1a y Tco.1b, exclusivamente como instalaciones al servicio del Camping y vinculadas al mismo.
 - b) Recreativo (Tre) en sus categorías: Tre.1 y Tre.2
 - c) Almacén (Alm) en su categoría Alm.1a, exclusivamente como instalación al servicio del Camping y vinculada al mismo.
 - d) Dotacional (D) en sus categorías: Del., Dep. y Dsc.
 - e) Aparcamiento (par) en sus categorías: Par.1a., Par.1b. y Parc.1c.
3. En todo lo no regulado en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en el Decreto 63/1.986 de 19 de Mayo del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Campings.

■ Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 6.86. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas destinadas a camping cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela destinada a Camping será de 4.000 m².
 - b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 40 metros de longitud.
 - c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
 - d) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Usos y ocupación de parcela.

Del total de la parcela destinada a Camping podrá ocuparse hasta un 15% de su superficie total con instalaciones de una planta de altura máxima destinadas a oficinas, recepción, tienda, servicios generales y aseos. Un 15% de superficie adicional podrá destinarse a la instalación de bungalows fijos o desmontables, de una sola planta sobre rasante. En esta superficie del 15% se entienden comprendidos las calles de acceso y jardines asociados a dichos bungalows.

Las edificaciones, fijas o móviles, deberán separarse un mínimo de 4 metros de los lindes laterales y de la alineación exterior, aunque podrán adosarse a la alineación exterior en una longitud inferior a un 20% del total de esta alineación.

El suelo no ocupado por servicios comunes o bungalows será ordenado libremente con zonas de parcelas, deportivas, jardines y circulaciones.

Artículo 6.87. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

1. El conjunto de edificabilidad cerrada con destino a servicios generales y bungalows autorizada en virtud del precedente artículo de estas Normas no sobrepasará una edificabilidad total en el conjunto de la parcela de 0,3 m²/m². Los bungalows sobre ruedas o "roulottes" no computarán dentro de esta edificabilidad.
2. La altura máxima de cornisa de la edificación de servicios generales será de 4,50 metros.
3. Se permiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones del art. 5.43 de estas Normas.
4. Se autoriza la construcción de sótanos, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación. No se autorizan semisótanos.

Artículo 6.88. Edificaciones e instalaciones auxiliares.

Construcciones adosadas a linderos.

- Sólo en el caso de usos residenciales y residenciales colectivos.
- Se autorizan garajes adosados a linderos siempre que se efectúen conjuntamente cada dos vecinos, con una superficie máxima de (30 m.) treinta metros cuadrados.

No se permitirán edificaciones, construcciones, instalaciones u otros elementos adosados a fachada y linderos, sin respetar los mínimos retranqueos.

Artículo 6.89. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco. 1c, y Tco. 2.
2. Para los comercios de la categoría Tco.3 dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

CAPITULO DECIMOTERCERO. ZONA EN SUELO URBANIZABLE

■ Sección primera: Definición, ámbito y usos.

Artículo 6.90. Definición y ámbito.

- 1.- En suelo urbanizable deberemos diferenciar el suelo urbanizable pormenorizado y el no pormenorizado a la hora de establecer la división en zonas urbanísticas.
Son sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada: UE1.R, (del 1 al 9), UE1.I (del 1 al 4).
Son sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizado. SU.R (del 1 al 42), SU.I (del 1 al 14), SU.T(1).
- 2.- El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada que comprende todas las unidades de ejecución directamente delimitado por el Plan General en las que aparece la definición detallada de la ordenación urbanística y en las que no es necesaria la redacción de ningún instrumento de planeamiento para su desarrollo, bastando la presentación del Programa de Actuación Integrada para su ejecución.
- 3.- El suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada comprende los sectores en los que es necesario redactar, para cada uno de ellos, un Plan Parcial, a fin de ordenar pormenorizadamente (Cada uno de estos Planes Parciales contendrán una o varias unidades de ejecución que será objeto, (cada una de ellas, o varias a uno mismo) del correspondiente Programa de Actuación.

Artículo 6.91. Suelo urbanizable pormenorizado y no pormenorizado.

El Plan General distingue entre suelo urbanizable pormenorizado y no pormenorizado en cuanto a establecer zona urbanística en ellos.

En suelo urbanizable pormenorizado se diferenciarán las siguientes zonas urbanísticas:

ZU-3
ZU-4
ZU-5
ZU-6
ZU-7
ZU-8
ZU-9
TER-1
TER-2
TER-3.

más las correspondientes a los diferentes sistemas, dotaciones y equipamientos así como elementos de la red primaria o estructural.

Artículo 6.92. Generalidades.

Tanto en los usos como en el resto de determinaciones y características, las diferentes zonas urbanísticas se apunta a lo establecido en los capítulos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

1. El régimen de usos correspondiente a los distintos sectores se establece en las correspondientes Fichas de Características.
2. Las alineaciones viarias (grafiadas con trazo continuo) de la red estructural señalados en el Plano tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente (pudiendo adaptarse en función de lo dispuesto en estas normas). Estas alineaciones grafiadas con trazo continuo podrá ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotondas o soluciones de viario similares, pero los planes parciales no podrán reducir su sección, pudiendo variar su trazado sólo justificadamente, a través de un estudio global

que demuestre la mejor integración con la trama y coherencia de la nueva propuesta. No podrán alterarse las conexiones con rotondas o cruces significativos del viario del presente Plan General.

3. Las reservas de jardines públicos (ZUDV) establecidas por el Plan General en estos suelos deberán ser recogidas por los Planes Generales correspondientes, como parte de las reservas obligatorias del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Parciales sólo podrán alterar su ubicación justificadamente, a través de un estudio donde, a escala global, se demuestre la mejor integración y coherencia de la nueva propuesta.
4. La red viaria no estructural establecida en los planos deberá respetarse en su mayor medida en cuanto a sección y su trazado por los Planes Parciales. Podrán llevarse a cabo reajustes a través de Plan Parcial a fin de mejorar su trazado, para evitar afecciones en construcciones consolidadas y legalizadas o facilitar su integración en el terreno actual.
5. Los espacios libres estructurados y no estructurados o deberá respetarse a la mayor medida posible, en caso de presentarse Planes Parciales modificativos. Su superficie computará al 100% a los efectos de cumplimiento de los estándares exigidos por el artículo 22 de la LRAU.
6. Todos los elementos de la red estructural incluidos en los sectores (pormenorizados y sin pormenorizar) computarán a efectos de los estándares dotaciones (como elementos de la red secundaria).
7. En la ficha característica se fija las condiciones de conexión y los elementos de los mismos que deben considerarse como obligatorios (tipo de equipamiento, tipologías edificatorias, situación de dotaciones, etc.)
8. Podrá redelimitarse las unidades de ejecución siempre y cuando la ficha característica correspondiente no disponga lo contrario.
9. Podrían fijarse coeficientes correctores según el uso y la tipología tal y como se establece en la LRAU y el reglamento de planeamiento, si la ficha característica correspondiente no dispone lo contrario.
10. En la ficha de características urbanísticas se especifica entre otros el aprovechamiento tipo, la edificabilidad total, la densidad de viviendas por hectáreas, las topologías edificatorias, etc.
11. Los accesos desde los sectores de suelo urbanizable, lindantes a Carreteras nacionales, autonómicas o locales deberán efectuarse del modo dictado por el organismo de la Administración titular de la vía según la legislación sectorial.

▪ **Sección segunda: Suelo urbanizable pormenorizado**

Artículo 6.93. Definición y ámbito.

En el suelo urbanizable pormenorizado se distinguen dos tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente plan.

- a) Sectores de Uso dominante Residencial. Las UE1.R
- b) Sectores de Uso dominante Industrial. Las UE1.I

pertenecen al tipo a) los sectores (del 1 al 9)

pertenecen al tipo b) los sectores (del 1 al 4)

La parcela mínima para el suelo urbanizable pormenorizado a efectos de segregación se fija en 5.000 m².

Para el resto de condiciones de la edificación se estará lo dispuesto en la Ordenanzas Generales y particulares del plan, así como la normativa de Habitabilidad y Diseño de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

Artículo 6.94. Elementos de la red primaria o estructural de dotaciones.

Cada elemento de la red estructural deberá cumplir todas las determinaciones establecidas en estas normas para cada tipo de los determinadas a ellas.

■ Sección tercera: Suelo Urbanizable sin pormenorizar.

Artículo 6.95. Definición y ámbito.

En el Suelo Urbanizable no pormenorizado existen dos tipos de áreas según el uso dominante fijado por el presente plan que corresponderá a la calificación:

- a) Sectores de uso dominante residencial. SU.R
- b) Sectores de uso dominante industrial y almacén. SU.I
- c) Sectores de uso dominante terciario. SU.T

pertenecen al tipo a) los sectores (del 1 al 42)

pertenecen al tipo b) los sectores (del 1 al 14)

pertenecen al tipo c) los sectores (del 1 al 1)

La parcela mínima para el suelo urbanizable no pormenorizado a efectos de segregación se fija en 10.000 m²

Artículo 6.96. Usos y almacenes.

1. El régimen de usos correspondiente a las distintas áreas se establece en las correspondientes fichas de características.
2. Las alineaciones viarias y reservas dotacionales grafiadas en los planos tienen carácter vinculante y quedan sujetas al régimen definido en el artículo 9.89 apartados 2 y 3.

■ Sección cuarta: Condiciones de urbanización en suelo urbanizable.

Artículo 6.97. Condiciones de urbanización en suelo urbanizable pormenorizado.

Los programas que desarrollan estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización.

- Estándares dotacionales fijados por las fichas de características.
- Edificabilidad: señalada en las fichas, tanto de forma global como para cada tipo o zona urbanística determinada.
- Viario. deberá ser posible respetar las alineaciones, y en caso negativo presentar un plan parcial alternativo. que mejore el trazado establecido en el punto.
- Viales de nueva creación: deberá tener los anchos fijados en la ficha o los que en su momento determine el Ayuntamiento.
- Accesos: en las vías de tránsito rodado las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado cada 10 metros como mínimo.
- Se respetará las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el capítulo 2º del Título Tercero y en todo caso las indicaciones de las fichas de características, así como, las establecidas en el Título 10 de estas normas.
- El desarrollo de las unidades de ejecución en suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente o sectorizado no podrá ejecutarse hasta que se haya solucionado definitiva y adecuadamente la gestión de los residuos sólidos urbanos y de las aguas residuales, es decir, hasta la puesta en funcionamiento de las infraestructuras previstas.

Con el fin de garantizar en todo momento el correcto tratamiento de los residuos, tanto sólidos como líquidos generados en el ámbito del término municipal, se obtendrá previo al desarrollo de cualquier unidad de ejecución municipal, se obtendrá previo al desarrollo de cualquier unidad de

ejecución o sector de suelo urbanizable, el certificado de los órganos gestores de las infraestructuras de tratamiento de las aguas residuales y de los residuos sólidos sobre aceptación del incremento de volúmenes de cada sector.

- Igualmente el desarrollo de los suelos urbanizables quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hidráulicos. El cubrimiento de las demandas, a partir del actual o del futuro abastecimiento, tendrá en cuenta la capacidad de explotación del acuífero garantizado que no se agrave el actual problema de intrusión marina de la zona.

Artículo 6.98. Condiciones de urbanización en Suelo Urbanizable sin pormenorizar:

Los Planes Parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Estándares dotacionales: los previstos en el Anexo del reglamento de Planeamiento, respetando, en su caso, las reservas indicadas en el Plano y Fichas de características de los sectores y áreas.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores referida a cada uso. El aprovechamiento tipo se aplica a la totalidad del suelo del sector, tal y como viene grafiado en el Plano, incluso a la superficie reservada, en su caso, para Redes Primarias o estructurales que se grafa en dicho plano.
- Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los Planos. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema viario, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.
- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 16 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 8 metros en las de tránsito peatonal, pudiendo reducirse hasta 12 y 6 m, respectivamente en las porciones secundarias de la trama viaria no conectadas directamente con encuentros o rotondas de enlace de la red principal.
- Accesos: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 2.50 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado cada 10 metros como mínimo.
- Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el Capítulo Segundo del Título Tercero y en todo caso las indicaciones de las fichas de características.
- Los elementos de la red estructural incluidos en los diferentes sectores, computará al 100% dentro de los estándares exigidos y por lo tanto correrá a cargo de los propietarios del sector.

CAPITULO DECIMOCUARTO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.99.- Zonas en Suelo no urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de esta Norma.

CAPITULO DECIMOQUINTO. ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES.

Artículo 6.100.- Ámbito.

Los elementos de la red estructural o primaria de dotaciones y equipamientos están constituidos por las áreas expresamente designadas con este título por el Plan.

Artículo 6.101.- Tipos y categorías.

Los tipos y categorías son análogas a los definidos para la red secundaria de dotaciones.

Artículo 6.102. Usos.

El régimen de usos para elementos de la red primaria es análogo al definido para la red secundaria (capítulo decimosexto).

Artículo 1.103. Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten o de las que esté rodeado.
2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 6.104. Condiciones de carácter específico.

Las condiciones de carácter específico serán análogas a las establecidas para la red secundaria.

CAPITULO DECIMOSEXTO. ZONAS EN CUALQUIER TIPO DE SUELO PARA USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO. (Red secundaria)

Artículo 6.105. Definición y ámbito.

Los Sistemas están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos. Podrán ser del tipo: zonas verdes, administrativo, comunicaciones, docente y cultural, espacio público, infraestructuras, medios recreativos, servicios, sanitario-asistencial.

Artículo 6.106. Usos. Privado y Público.

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema, será idéntico al establecido para los Sistemas primarios o estructurales equivalentes. Los correspondientes a los sistemas sin equivalente en sistema primario o estructural se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 6.107. Tipos y categorías de las dotaciones y equipamientos.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas:

- a) Administrativo. ZUDA
- b) Comunicaciones. ZUDC
- c) Docente y cultural ZUDD
- d) Espacio público ZUDE
- e) Infraestructura ZUDI
- f) Lúdico recreativo ZUDL
- g) Servicios ZUDS
- h) Sanitario asistencial ZUDSA
- i) Zona verde ZUDV

a) Los equipamientos y dotaciones destinados a servicios o uso público, colectivo o comunitario, de titularidad pública o de titularidad privada y de gestión pública o gestión privada se ejecutarán en los suelos que el plan general reserva para esta finalidad, sin perjuicio de la ubicación también de estos usos en todo tipo de suelo conforme con la reglamentación establecida para las zonas.

b) El suelo afectado para equipamiento o dotación será de titularidad pública. A la entrada en vigor del presente plan general, la parcela reservada para dotaciones que sean de titularidad privada y no esté incluido en una unidad de ejecución, plan de reforma interior o sector de suelo urbanizable deberá ser adquirido por la Administración en los plazos que la legislación vigente fije. A tal fin podrá:

- realizarse la cesión por parte de la propiedad.
- proceder a su expropiación por parte de la Administración.
- Transferir su aprovechamiento (en caso de existir) a cualquier otra parcela que sea de titularidad pública y lo pueda admitir.
- aplicar cualquier otro procedimiento previsto por la Ley (reserva de aprovechamiento)

Se fijará el aprovechamiento de una parcela dotacional de acuerdo con el aprovechamiento del entorno (excepto la incluida en unidades de ejecución o planes de reforma interior o sectores de suelo urbanizable, o áreas de reparto uniparcelarias que permitan materializar el aprovechamiento subjetivo del propietario, que tendrá el aprovechamiento tipo propio, siendo en cualquier caso inferior a 1,0 m²/m²s.

- c) las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuará a la de las edificaciones colindantes ajustándose en todo caso a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje, a las condiciones ambientales que deberá respetar.
- d) Cuando el equipamiento se sitúe en una manzana en la que se da cualquier otro tipo de uso o edificación (zona urbanística diferente), la edificación podrá adoptar las determinaciones que el plan general prevé para este otro uso.
- e) Por lo general, no podrán sobrepasarse las determinaciones que el plan general prevé en la zona en la que se ubique. Se podrá redactar un estudio de detalle modificando alguna de estas determinaciones con las limitaciones que la legislación urbanística prevé.
- f) Mientras el plan no se modifique deberá dedicarse al uso o usos concretos previstos por él, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, paseo, circulación o transporte.
En los demás casos será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública, siempre que previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso motivado por el órgano competente del este titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las administraciones interesadas.
- g) Cuando un equipamiento fuese innecesario y el suelo no se afecte a otro equipamiento o mientras no se dedique al uso previsto pro el plan, dicho suelo podrá ser destinado a parques, zona verde o cualquier otro uso públicos o interés social.
- h) Con carácter general todos los suelos destinados a dotacionales de titularidad pública o instituciones privadas de interés públicos sin ánimo de lucro tomará como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este plan. Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de esta, otra configuración, volumétrica o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.
- i) También se podrán modificar las determinaciones generales, cuando así se determine expresamente en la ficha de características urbanísticas de los ámbitos de gestión y planeamiento.

Artículo 6.108. Condiciones específicas de cada dotación.

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas de la primaria o estructural, con las precisiones que se establecen a continuación:

2. Equipamiento Administrativo.

Definición.-

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas para uso de instituciones y servicios públicos y administrativos.

Los servicios administrativos que se consideran son: Administrativo estatal, Administrativo autonómico, Administrativo local.

Condiciones de volumen.-

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentra fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo estudio de detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen (calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda), teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de

contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida pro la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

Altura máxima.-

La altura máxima será de seis plantas (19 m) y nunca superior a la distancia que separa el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a la fachada.

Edificabilidad.-

El volumen máximo construible será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,65 m²/m²s suelo sobre parcela neta. EN el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m²/m²s sobre parcela bruta.

Ocupación de parcela.-

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50%. EN el caso de terrenos no urbanizables la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30%.

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la LRAU.

Usos permitidos.-

Almacenes, Espectáculo recreativo, Garaje-aparcamiento, Oficinas, Religioso, Ocio y Recreo, Servicios Administrativos, Socio-Cultural, Vivienda.

3. Docente y Cultural

Definición.-

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en el Plan con el uso docente, cultural, así como las reservas específicas efectuadas a tal fin, centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Los usos docente-cultural que se consideran son: Centro cultural, Centro de educación infantil, Centro de educación primaria, Centro de educación secundaria, Centro universitario, Centro educación especial.

Condiciones de volumen.-

En que los casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo estudio de detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida pro la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas so considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (manzana completa) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

Altura máxima.-

la altura máxima será de cuatro planta (13 m) y nunca superior a 4/3 de la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

Edificabilidad.-

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,65 m²/m²s sobre parcela neta. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m²/m²s sobre parcela bruta.

Ocupación de parcela

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50%. EN el caso de terrenos no urbanizables, la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30%.

Se estará a lo dispuesto por la Consellería competente en la materia, en cuanto a distribución de espacios, etc.

En las parcelas de más de 4.000 m² al menos el 20% de su superficie se destinará a zona verde o área de juegos.

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en los arts. 55.7 y 58.4 de la LRAU.

Usos permitidos.-

Almacenes, Deportivo, Docente, Espectáculo recreativo, Garaje-aparcamiento, Oficinas, Religioso, Ocio y Recreo, Sanitario, Servicios Administrativos, Socios Cultural y Vivienda.

4. Lúdico Recreativo (Deportivo)

Definición.-

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan de uso recreativo deportivo. Los usos recreativo deportivo que se consideran son: Socio recreativo, Deportivo.

Condiciones de Volumen.-

Altura.-

Se permite una altura máxima de 2 plantas y 10 m que puede ser sobrepasada previa autorización del Ayuntamiento por instalaciones especiales como Tribunas, frontones, etc.

Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la altura de la zona.

Edificabilidad.-

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 3,5 m³/m². Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la edificabilidad y condiciones de volumen de la ordenanza aplicable en la zona.

Ocupación máxima de la parcela.-

La ocupación máxima de la parcela con edificación será del 40%.

Condiciones especiales.-

En las nuevas reservas (de mas de 4.000 m²) se destinará al menos un 20% de la superficie a zona ajardinada de uso público.

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la LRAU.

Usos permitidos.-

Comercial, Deportivo, Espectáculo Recreativo, Garaje aparcamiento, Hotelero, Oficinas, Ocio y Recreo, Sanitario, Servicios Administrativos, Socio Cultural, Viviendas.

5. Servicio Urbano

Definición.-

Se establecen una serie de reservas para dotaciones abiertas en el sentido de ser susceptibles de recibir cualquier equipamiento que se considere necesaria al servicio de la zona correspondiente tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análoga.

Las infraestructuras y servicios urbanos considerados son: Comercial público de Abastos, Matadero, Cementerio, Abastecimiento de aguas, Evacuación y depuración, Electricidad, Telefonía, Gas, Transportes, Portuario, Correos y Telégrafos (otros servicios).

Condiciones de volumen.-

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc., serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica y en última instancia será la oficina técnica del Ayuntamiento quien los fije. Por lo general las condiciones de los servicios urbanos se adecuarán a los usos y características singulares, no debiendo superar una ocupación máxima de parcela de 70% con instalación y/o edificación, debiendo quedar el resto como espacio ajardinado o arbolado con efecto de barrera visual. Se exceptúan de estas reglas parcelas cuyas condiciones particulares, según criterio de los Servicios Municipales, así aconsejen en especial la parcela inferior a 500 m² en la que podrá ocuparse el 100%.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona y en su defecto los 20m., de altura o los 1,5 m²/m²s o 5 m³/m²s.

Ejecución.-

Para la ejecución de los equipamientos que se prevean será preceptivo un Estudio de Detalle previo pormenorizado en el que se expliciten las razones que aconsejen tal ubicación y las ventajas de servicio público que reportan.

Condiciones Especiales.-

En cualquier caso para parcelas de más de 4.000 m² al menor el 20% debe destinarse a zona verde.

Podrá modificarse el uso dotacional público de cuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la LRAU.

Determinaciones sobre usos y destino del suelo y la edificación.-

Almacenes, Asistencial Benéfico, Comercial, Deportivo, Docente, Espectáculo Recreativo, Garaje Aparcamiento, Hotelero, Oficinas, Religioso, Ocio y Recreo, Sanitario, Servicios Administrativos, Socio Cultural y Viviendas (Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente la personal de deba guardar el centro (Conserjes, guarda, etc) La superficie destinada a vivienda no superará el 10% de la construida total.

6. Servicios Sanitarios, Asistencia y Bienestar Social.

Definición.-

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas definidas en el Plan con uso sanitario, asistencial y bienestar social.

Las dotaciones que se consideran son: Residencial asistencial, Sanitario hospitalario, Sanitario Centro de Salud, Religioso.

Condiciones de volumen para asistencial, hospitalario y Centro de Salud.-

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alienaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos; tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) será de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

Altura máxima.-

La altura máxima será de seis plantas (19 m) y nunca superior a la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

Edificabilidad.-

El volumen máximo construible será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,65 m²t/m²s. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m²t/m²s sobre parcela bruta.

Ocupación de la parcela.-

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será el 50%. En el caso de terrenos no urbanizables la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30%. En parcelas de superficie mayor a 4.000 m², al menos el 20% de la superficie se destinará a aparcamiento y otro 20% como mínimo a zona verde.

Condiciones de volumen para religioso.-

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que debe resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

Altura.-

La altura máxima será de 12 metros, excepto elementos singulares como campanario, símbolos religiosos, etc., que podrán sobrepasarla.

Edificabilidad.-

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Ocupación de parcela.-

La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Condiciones especiales.-

En las nuevas reservas se destinará al menos un 20% de la superficie total a zona ajardinada de uso público.

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 59.4 de la LRAU. Para el Sanitario (Hospitalario y Centro de Salud) deberá adecuarse también a lo previsto en el art. 55.7 de la LRAU.

Usos permitidos.-

Almacenes, Asistencial Benéfico, Deportivo, Docente, Garaje-aparcamiento, Oficinas, Religioso, Ocio y Recreo, Sanitario, Servicios Administrativos, Socio Cultural (vinculados a la actividad sanitaria asistencial), Vivienda (Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc) La superficie construida destinada a vivienda nunca será superior al 10% de la superficie construida total.

7. Zonas Verdes (ZUDV).

Definición.- Ordenanza que regula las zonas declaradas en el Plan General como zonas verdes. Las zonas verdes que se considerarán son:

Area de Juego: Cuando sean colindantes a un equipamiento educativo cultural o quepa inscribir en ellas un círculo de 12 mts. En cualquier caso su superficie ha de ser igual o mayor que 200 m^2 en caso contrario se considerarán elementos de la red viario.

Jardín: Pueden estar formados por jardines, propiamente dichos, o por plazas o paseos peatonales bien diferenciados de las vías de tránsito rodado y, en cualquier caso, cumplirla siguiente condición:

- Que quepa inscribir en su perímetro un círculo de 25 m. de diametro o un polígono equilátero cuya área sea de 1.000 m^2 .

Parque: Cuando su superficie iguale o supere 2,5 hectáreas y se pueda inscribir en él un círculo de 150 m. de diámetro.

Condiciones de volumen.-

Cerramientos.-

Tendrán una altura máxima de 0,50 m., si se trata de elementos opacos. Se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta 3 m., de altura total.

Edificabilidad.-

El volumen máximo edificable para los usos especificados en el apartado correspondiente será de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ o $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

En el caso de zonas verdes de la red primaria o estructural superiores a 25.000 m^2 podrán construirse edificaciones con destino dotacional público y cuyo uso esté permitido en esta ordenanza.

La edificabilidad máxima será $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Ocupación máxima 20% superficie (10% con la edificación).

Separación a límites zona verde igual a la altura de la edificación.

Los suelos que integran el Sistema de Zona verde ZUDV se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m^2 se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos,

mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². En los ZUDV se podrán realizar instalaciones deportivas a aire libre hasta en un 40% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m² construidos por cada 4.000 m² de jardín o fracción superior a 2.000 m² con destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras).

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja mínima de 3,5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

El 50% de la superficie total de la zona verde deberá tener un tratamiento vegetal (hierba, arbolado, matorrales, etc.)

Usos.-

Almacenes, Asistencial-Benéfico, Comercial (Pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares con un volumen máximo total de 45 m³ y 15 m² construidos), Deportivo, Espectáculo Recreativo, Garaje-Aparcamiento, Oficinas (pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque), Socio Cultural, Viviendas (Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc), Otros Servicios Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.

En las zonas colindantes con la playa podrán instalarse dotaciones al servicio de la misma, con un volumen de 0,5 m³/m², la localización será definida por el Plan Especial.

Se prevé expresamente la posibilidad de utilización del subsuelo de cualquier zona verde de ZUDV con uso de aparcamiento con la limitación establecida en el plan general (previa con concesión, autorización o desafectación) y de acuerdo con las consideraciones de bien patrimonial y su diferenciación de bien de dominio público (Título V). Deberá cumplir lo establecido para dicho uso en el plan general.

8. Zona dotacional de comunicaciones.

Condiciones generales.-

Las determinaciones vienen definidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

Condiciones particulares.-

DC1

- a) Uso global: Comunicaciones (Dcm)
- b) Uso prohibido: los que prohíben las legislaciones sectoriales de aplicación, los reglamentos que la desarrollan y norma equivalente.
- c) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que le Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).
- d) Podrán admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa mera autorización, pudiendo incluso producirse enajenación de acuerdo con lo establecido por el plan general para bien patrimonial.
- e) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.
- f) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal siendo lo previsto en el presente Plan General respecto de ellos de

carácter subsidiario respecto de los proyectos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado anteriormente.

- g) Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el capítulo decimotercero del título sexto de estas normas.

DC2. Vial peatonal

- a) Deberá tener un carácter predominantemente peatonal
- b) Deberá habilitarse un carril de circulación de servicios auxiliares (bomberos, ambulancia, etc.) de 3.5 m. de ancho
- c) No deberá existir separación (bordillo) a diferente altura entre la calzada y la banda de peatones.
- d) El 15% de la superficie deberá tener carácter vegetal
- e) Deberá proyectarse con las medidas necesarias para controlar el acceso de vehículos.

En ZUDC2 se admite también el uso de aparcamiento en el subsuelo en las mismas modalidades que ZUDC1 (incluso la enajenación como bien patrimonial)

DC3 Transporte Ferroviario:

- a) Uso global: Comunicaciones (Dcm)
- b) Uso prohibido: los que prohíbe la legislación sectorial de aplicación con los reglamentos que los desarrolla o norma equivalente.
Además se prohíbe:
 - Residencial (R) excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.
 - Edificios y locales Comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3)
 - Hotelero (Tho)
 - Almacenes (Alm.3)
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din), excepto Din.5 y Din.6.
- c) En desarrollo de las previsiones del Plan general, podrán formularse Planes Especiales de infraestructura del Transporte con el objetivo de concretar su viabilidad y características, así como estudios de viabilidad para definir el trazado definitivo. El régimen urbanístico será el establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. A los efectos previstos en el art. 280.1 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestre, la dimensión física real de la traza calificada CD3 será la correspondiente al proyecto constructivo definitivo de la variante.
- d) Se estará en lo dispuesto en el artículo 6.119 del título sexto.

9. Zona Dotacional Espacio Público. ZUDE

Consideraciones generales.

Deberá redactarse un plan espacial durante el primer año de vigencia del plan general que concrete la ordenación de la ZUDE. Concretamente el parque urbano de la Ermita. Mientras, como régimen transitorio se estará a lo dispuesto para la ZUDV.

Las determinaciones vienen definidas en la legislación sectorial vigente.

Se admite la utilización del subsuelo para el uso de aparcamiento en las mismas condiciones que en la zona ZUDC1.

10. Zona dotacional. Infraestructura ZUDI

Consideraciones generales

Las determinaciones vienen definidas en la legislación sectorial vigente.

Consideraciones particulares

Para ZUDI3. La parcela mínima será aquella que permita correctamente la ubicación de las instalaciones necesarias para su uso (especialmente para la ubicación de los Centros de transformación) pudiendo segregarse la misma incluso cuando se sitúe en otra zonificación diferente (con parcela mínima mayor) siempre y cuando, aunque no lo fije el plan de antemano el uso sea el propio de la ZUDI3.

CAPÍTULO DECIMOSEPTIMO.- AREAS DE PROTECCIÓN Y DEFENSA.

Artículo 6.109 . Delimitación de las Areas objeto de especial Protección.

En los Planos de Ordenación a escala 1:5.000 y 1:1.000, el Plan establece la delimitación de las Areas de Protección y Defensa, referenciandolas con el siguiente código:

CLAVE	DENOMINACIÓN
ZUP	De las Redes primarias y estructurales de dotaciones y equipamientos
ZUP	Fluvial
ZUP	costera
ZUP	De la naturaleza y paisaje
ZUP	Arqueológica
ZUP	De los elementos histórico-artísticos

y que obedecen a las particulares características del territorio ordenado.

La característica general de las determinaciones que se aplicarán en los diferentes ZUP (zona urbanística de protección) vendrán definidas en la legislación vigente sectorial, salvo lo dispuesto en los artículos posteriores.

Artículo 6.110.- Medidas en el Area de Protección y Defensa de la Naturaleza y del Paisaje, ZUP

Objetivos: En los espacios señalados con la clave ZUP en los planos de Ordenación, el Plan propone como objetivos la protección y defensa del medio ambiente natural, de la propia naturaleza y del paisaje de las agresiones que puedan amenazar el equilibrio, la belleza del entorno o los usos propuestos por el planeamiento. Para ellos se establecen las siguientes medidas:

- a) No se permiten otros usos que los definidos por el Plan y serán compatibles con los objetivos.
- b) En general no se permitirán segregaciones, ventas o transmisiones de la titularidad de las fincas que no alcancen la unidad mínima de cultivo, ni se facilitarán las parcelaciones.
- c) Se prohíbe la tala de la masa arbórea o las plantaciones de especies arbóreas o vegetales foráneas o en desacuerdo con los criterios de defensa.
- d) Redes viarias, de servicios, energía eléctrica, telefónicos, de comunicaciones, antenas o instalaciones en general, estarán sujetas a su previa autorización e implantación, a un estudio de su impacto en el medio rural y paisajístico y los Proyectos deberán incidir particularmente en la definición de las soluciones para el mantenimiento de los valores ambientales.
- e) Sólo se permitirán las obras de fábrica, construcciones o edificaciones que no supongan alteración de los fines y objetivos del Plan. Las solicitudes o Proyectos se acompañarán de un estudio particularizado en esta materia y se acompañarán de dibujos en alzado, montajes fotográficos u otro medio de expresión que permita valorar la validez de las propuestas.
- f) Las construcciones deberán armonizar con el entorno.

Artículo 6.111.- Medidas en el Area de Protección de Defensa de los elementos Histórico-Artísticos. ZUP

Todos los elementos histórico-artísticos a proteger, se especifican en la relación que contempla la presente Normativa del Plan General y especificándose su situación en los planos correspondientes.

Las medidas de protección, son las especificadas en la relación mencionada, debiendo preservarse así mismo los alrededores de aquellas para no deteriorar la calidad ambiental de las mismas.

Artículo 6.112.- Medidas en el Area de Protección y Defensa Arqueológica. ZUP

En el espacio protegido como de valor arqueológico se aplicarán las siguientes medidas de protección:

- a) Levantamiento topográfico a escala mínima 1/500, en la que puedan definirse con mayor precisión los límites de esta área de protección, con indicación de las parcelas o fincas afectadas y propietarios.
- b) No se permiten otras obras, actuaciones y usos del suelo que los relacionados con las excavaciones arqueológicas establecidas oficialmente y los estudios anexos.

Artículo 6. 113.- Medidas en el Area de Protección y Defensa de las Redes primarias y estructurales de dotaciones y equipamientos. ZUP

El Plan establece las siguientes medidas:

- a) Todas las actuaciones o construcciones en el área de protección de las Redes primarias y estructurales de dotaciones y equipamientos, serán autorizadas a precario y sin derecho a indemnización en caso de expropiación por mejora de las Redes.
- b) No se autorizan obras o edificaciones que puedan suponer un obstáculo para el buen funcionamiento y servicio de las Redes Protegidas.
- c) En el supuesto de la Red Ferroviaria no se autorizarán edificaciones a menos de 20 metros de la vía exterior.
- d) En el supuesto de carreteras y viales las obras, edificaciones e instalaciones se situarán fuera de los ámbitos protegidos especialmente por el Plan.
- e) Sólo se permitirán aquellas edificaciones destinadas a la mejora, conservación o servicio de la estructura general que se protege.
- f) En el supuesto de carretera y viales, sea de la titularidad que sea podrán adoptarse en tanto en cuanto no sea utilizadas para el fin que les es propio todas las determinaciones establecidas para las ZUDV (zonas verdes) si perjuicio de lo dispuesto anteriormente para las obras de edificación e instalaciones.

Artículo 6.114- Medidas en el Area de Protección y Defensa Fluviales y Costeras. ZUP y ZUP

- a) Objetivos: El Plan propone como objetivos en áreas: la defensa de los cauces fluviales o desagües naturales del territorio y la costa, como elementos naturales, bienes comunes, que sirven para el disfrute de la comunidad y también pueden ser objeto de explotación directa por

sus propietarios o particulares en caso de titularidad pública, podrán autorizarse extracciones de agua, áridos y otros, así como la instalación de servicios a quienes disfrutan del medio natural.

- b) El Plan General establece en esta Area las siguientes medidas de protección:
- 1) No se autorizan otras obras que las propias de defensa del medio.
 - 2) Las edificaciones y construcciones particulares existentes dentro del área podrán ser objeto de obras e instalaciones de conservación, pero sin que supongan incremento del valor expropiatorio o que en su día pudiese establecerse y no supondrá poder aumentar las superficies construidas o los volúmenes.
 - 3) En determinados casos se podrán conceder autorizaciones o concesiones administrativas para el servicio de los usuarios del bien protegido o explotaciones extractivas. Estas concesiones serán a título precario, sin derecho a indemnización y por temporadas anuales.
- c) Tramitación: Las solicitudes de licencias y autorizaciones se acompañarán de la documentación reglamentaria y como mínimo de : Una Memoria de intenciones y justificación de la no incompatibilidad con los objetivos del Plan y de un Plano a escala adecuada del emplazamiento y las obras o instalaciones a situar.
Previa a la licencia municipal se solicitarán las autorizaciones de los diferentes Organismos competentes en razón de la materia.
- d) Construcciones y edificaciones fuera de ordenación: Quedarán sujetas al régimen establecido para las construcciones y edificaciones calificadas como fuera de ordenación, todas aquellas que se emplacen en terrenos incluidos en el Area de Protección y Defensa.

CAPITULO DECIMOCTAVO. REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED ESTRUCTURAL Y PRIMARIA.

Artículo 6.115.- Regulación del Sistema de Comunicaciones Viario (ZUDC)

El Plan General califica de Sistema Viario los espacios destinados a la comunicación rodada, peatonal, vías, accesos y área de protección.

1. TITULARIDAD: La titularidad de los espacios calificados de Sistema Viario será pública, así como sus usos, sin perjuicio de las concesiones administrativas que pudieran establecerse.

2. CLASES DE VIALES: El Plan General establece en el Sistema Viario las siguientes clases de vías:

AUTOPISTA A-7. Que discurre en el término municipal desde Ulldecona a Benicarló por el Norte, su área de acceso y servicio.

CARRETERA NACIONAL 340. Paralela a la Costa y Oeste del casco urbano.

CARRETERA NACIONAL 232. Une Vinaròs por Morella, con Zaragoza, Logroño y Miranda de Ebro.

CARRETERA NACIONAL 238. De Vinaròs a Ulldecona, Gandesa, Ascó.

CARRETERA AUTONÓMICA CV-11 (Red básica) De CN-238 a San Rafael del Rio.

CARRETERA AUTONÓMICA CV-220 (Red diputación): Desde la CN-232 a Calig.

CARRETERA AUTONÓMICA CV-1.02 (Red COPUT): Desde el peaje de la autopista A7 hasta límite provincial.

CARRETERA AUTONÓMICA CV 101: Desde CN-238 hacia Alcanar.

CARRETERAS MUNICIPALES. Se diferencian las siguientes:

- Carretas.
- Ralla.
- Melilles.
- Candreus.
- Alcalá de Chivert-Ulldecona.
- Peñíscola-Ulldecona.
- San Sebastián.
- Dos Vilas.
- Alcanar-Estación.
- Viejo de Alcanar.
- Partición de Suñer.
- San Gregorio.
- Morteres.
- Enlace Alcanar-Estación y C. Alcanar.

CAMINOS DE SERVICIO. En el término se consideran:

- Vinaròs-Canet.
- De la Barbiguera.
- De la Cuadra de les Melilles.
- De la Figuereta.
- Del Arbolí.
- De les Planes.
- De Mas de Brau.
- De en Borrás.

- Hondo.
- Del Corral de Cayo.
- De les Planetes
- Del Triador.
- De la Cuadreta.
- Bordeando Barranco Aiguaoliva.
- Bordeando Rio Cenia.
- Yeguas (entre el camino de Alcalá de Chivert-Ulldena y el Camino de la Raya).
- Rosell (entre la Carretera de San Rafael del Rio y el Camino de la Raya).

RED VIARIA. En Suelo Urbano o Urbanizable

IDENTIFICACIÓN: Estas vías se identifican gráficamente en los Planos de Ordenación, con la clave ZUDC1.

3. USO Y DEFENSA DE LA AUTOPISTA, CARRETERAS, CAMINOS DE SERVICIO Y RED VIARIA, LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

3.1. DISTANCIA DE EDIFICACIONES.

AUTOPISTA A-7. Se establece como línea de edificación la situada a ambos márgenes de las aristas de las calzadas y a una distancia de 50 m. Igualmente se establece una zona de protección no edificable por particulares, en el acceso y área de servicios.

CARRETERAS NACIONALES. N-340, N-232, N-230. La línea de edificación se establece a (25 m.) veinticinco metros de la arista exterior de la calzada.

CARRETERAS PROVINCIALES. Las líneas de edificación se sitúan a ambos lados de calzada a una distancia de (18m.) dieciocho metros.

CARRETERAS MUNICIPALES. Las líneas de edificación a ambos lados de la calzada se establecen a (8 m.) ocho metros, del eje de la calzada como mínimo.

CAMINOS DE SERVICIO. Las líneas de edificación se establecen a una distancia mínima de (8m.) ocho metros del eje de la calzada.

RED VIARIA. En el Suelo Urbano y Urbanizable, las líneas de edificación coincidirán con las alineaciones grafiadas en los Planos de Ordenación. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.2. OBRAS DE FÁBRICA: Distancias mínimas a las aristas de explanación a las que deben situarse las obras de fábrica en virtud de la categoría de vial y sin afectar a la visibilidad o escorrentías de agua.

AUTOPISTA A-7. A (25 m.) veinticinco metros.

CARRETERAS NACIONALES. A (17 m.) diecisiete metros.

CARRETERAS MUNICIPALES. A (8m.) ocho metros del eje de la calzada.

CAMINOS DE SERVICIOS. A (8 m.) ocho metros del eje de la calzada.

RED VIARIA. A las alineaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.3 CERRAMIENTOS: Se autoriza cerramiento o vallas, diáfanos de mallas metálicas o alambres sostenidos por postes o soportes de diámetro igual o menor a 10 cm. y distanciados como mínimo

2,00 m. Podrá efectuarse un muro de hormigón o fábrica en el basamento, de altura no superior a 50 cm. a distancias mínimas de las aristas de la calzadas siguientes:

AUTOPISTA A-7. A (25 m.) veinticinco metros.
CARRETERAS NACIONALES. A (17 m.) diecisiete metros.
CARRETERAS MUNICIPALES. A (4m.) cuatro metros del eje de la calzada.
CAMINOS DE SERVICIOS. A (4 m.) cuatro metros del eje de la calzada.
RED VIARIA. En alineaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.4 CERRAMIENTOS DE OBRAS DE FÁBRICA O MUROS: Hasta una altura de (1,60 m) un metro sesenta centímetros, se autoriza cerramiento de obra de fábrica o muros a la siguiente distancia, siempre que no afecten a la visibilidad o escorrentía.

AUTOPISTA A-7. A (50 m.) cincuenta metros.
CARRETERAS NACIONALES. A (25 m.) veinticinco metros.
CARRETERAS MUNICIPALES. A (4m.) cuatro metros del eje de la calzada.
CAMINOS DE SERVICIOS. A (4 m.) cuatro metros del eje de la calzada.
RED VIARIA. A las alineaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.5 CONDUCCIONES SUBTERRANEAS: De carácter público a una distancia mínima de las aristas de explanación y siempre que no haya sitio en la zona de afección.

AUTOPISTA A-7. A (17 m.) diecisiete metros.
CARRETERAS NACIONALES. A (5 m.) cinco metros.
CARRETERAS MUNICIPALES. A (1m.) un metro.
CAMINOS DE SERVICIOS. A (1 m.) un metro.
RED VIARIA. A las alineaciones del vial en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.6 CONDUCCIONES SUBTERRANEAS: Subterráneas en general, teléfonos, telégrafos y alta y baja tensión a las siguientes distancias mínimas. Los postes de alta y baja tensión a 1,5 veces en altura como mínimo siempre:

AUTOPISTA A-7. A (25 m.) veinticinco metros.
CARRETERAS NACIONALES. A (17 m.) diecisiete metros.
CARRETERAS MUNICIPALES. A (1m.) un metro.
CAMINOS DE SERVICIOS. A (1 m.) un metro.
RED VIARIA. A la alineación del vial en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.7 CONDUCCIONES AEREAS: Sobre postes o soportes metálicos, a una distancia de las aristas de explanación de, y cumpliendo en el caso de al alta y baja tensión una distancia mayor de 1,5 veces su altura:

AUTOPISTA A-7. A (50 m.) cincuenta metros.
CARRETERAS NACIONALES. A (25 m.) veinticinco metros.
CARRETERAS MUNICIPALES. A (4m.) cuatro metros del eje de la calzada.
CAMINOS DE SERVICIOS. A (4 m.) cuatro metros del eje de la calzada.

RED VIARIA. A las alineaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.8 ARBOLADO Y PLANTACIONES: Podrán autorizarse si no afectan a la visibilidad, las distancias mínimas de las aristas para la plantación de árboles son las siguientes:

AUTOPISTA A-7. A (25 m.) veinticinco metros.

CARRETERAS NACIONALES. A (17 m.) diecisiete metros.

CARRETERAS MUNICIPALES. A (4m.) cuatro metros.

CAMINOS DE SERVICIOS. A (4 m.) cuatro metros

RED VIARIA. A la alineación de vial en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo dispuesto en las diferentes zonas urbanísticas).

3.9 PUBLICIDAD: En AUTOPISTAS y CARRETERAS NACIONALES, no se autorizan carteles, reclamos ni otro medios de propaganda.

RED VIARIA. Se autorizan los elementos publicitarios en las condiciones generales establecidas en Suelo Urbano y Urbanizable. (Según lo establecido en las diferentes zonas urbanísticas).

3.10 SEÑALAMIENTO - SISTEMA VIARIO: El Plan General señala los viales que pertenecen al Sistema de Comunicaciones: Viario ZUDC (A) en los Planos de Ordenación a Escala 1/10.000, 1/5.000 y 1/1.000..

En el desarrollo del Planeamiento podrán establecerse otros viales de carácter local o sectorial, previa redacción del correspondiente proyecto.

4. ACCESOS A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN VIARIO.

4.1 CARRETERAS NACIONALES

CN-340.- En suelo urbano no se ejecutarán mas accesos directos que los existentes en la actualidad. En las zonas de suelo que no esté clasificado como urbano y en las zonas clasificadas como urbanas pero no consolidadas no se podrán ejecutar accesos a la carretera que no cumplan la normativa de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (B.O.E. 24-1.98), o las vigentes en el momento de desarrollar urbanísticamente estos suelos debiendo solicitarse previamente.

CN-232.- No se ejecutarán mas accesos que el existente en la Urbanización Vistabella.

CN-238.- No se podrán ejecutar nuevos accesos a esta carretera que no cumplan la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1.997, citada anteriormente o la vigente en el momento de desarrollo del suelo. Una vez se ejecuten las obras de ampliación previstas en el proyecto 30-CS-2450A "Ampliación y Mejora N-238. Acceso A-7 Vinaròs-Ulldecona pk. 0,0 al 8,6" se eliminarán todos los accesos directos existentes y se canalizarán por las vías de servicio que se construyan.

5. ZONAS DE PROTECCIÓN. ZUP.

En todas las zonas de protección vinculadas a los espacios destinados a la comunicación rodada, peatonal, vías, accesos será de aplicación obligatoria la legislación correspondiente (de acuerdo con lo dispuesto por el Organismo administrativo titular de la vía).

Artículo 6.116.- Sistema de Comunicaciones Ferroviario

El Plan General califica de Sistema General de Comunicaciones Ferroviario la vía férrea y la Estación.

TITULARIDAD: La titularidad de los terrenos de la vía férrea y estación será pública.

La defensa del buen uso y mantenimiento de la vía férrea, evitando la proximidad de construcciones o edificios que impidan el acceso para el mantenimiento, o la circulación a ambos lados del ferrocarril, para conectar entre sí los pasos a nivel o elevados, o subterráneos y encarezcan las posibles actuaciones de mejora.

1º.- RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO: Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E., del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1.990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

2º.- DEFINICIÓN: El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3º.- CONDICIONES GENERALES DE USO: El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el punto 1º.-

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

4º.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS: No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

5º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS:

1. En esa zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m²s, con una ocupación máxima en planta del 50%.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

6º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO:

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será el 50% de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

7º APARCAMIENTO: Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

8º CONDICIONES DE DESARROLLO: Para El desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones de desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

9º LICENCIAS DE OBRAS: Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el Sistema Ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento. Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece al artículo 170 de la L.O.T.T.

10º LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL:

1. Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:
 - Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
 - Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.
 - Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación con 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

- La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
 - La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
 - La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.
3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

11º OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES:

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vía férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuanta del promotor de la urbanización o equipamiento (Artículo 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

Artículo 6.117.- Sistema de Comunicaciones Portuario

La regulación de la zona de servicio del Puerto de Vinaròs, pormenorizada en el plano nº 2 (ordenación pormenorizada) del Plan General E 1/1.000, viene establecida en la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Su desarrollo se llevará a cabo a través de un Plan Especial o instrumento equivalente, sin perjuicio de la posibilidad de redactar y aprobar un plan de Utilización de los Espacios Portuarios.

Artículo 6.118.- Sistema de Comunicaciones: Autobuses.

DEFINICIÓN.- Comprende el Sistema de Comunicaciones Autobuses, los terrenos que el Plan General reserva para la Estación de Autobuses, instalaciones y servicios complementarios.

FINES Y OBJETIVOS.- Los fines y objetivos propuestos por el Plan General son:

Reserva de terrenos para la Estación de Autobuses, andenes, aparcamiento de autobuses y vehículos y servicios complementarios del trasiego de viajeros.

TITULARIDAD.- Los terrenos del Sistema de Comunicaciones Autobuses, serán de uso y dominio público.

ASIGNACIÓN DE USOS.- En general se establecen como usos compatibles en este suelo los que se ajusten a los fines y objetivos del planeamiento y en particular:

- a) Estación de autobuses, aparcamiento de autobuses y vehículos de viajeros.
- b) Hostería.
- c) Comercial.
- d) Oficinas.

CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA ORDENACIÓN, EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO.- La ordenación compatibilizará la funcionalidad viaria y accesibilidad de autobuses, vehículos y peatones con la trama viaria sobre la que inciden las instalaciones, edificaciones y la urbanización, como elementos fundamentales para la imagen formal del entorno urbano.

Artículo 6.119.- Regulación del Sistema de Espacios Libres, Parques Públicos Y Zonas Verdes:

DEFINICIÓN.- El Sistema de espacios libres, parque públicos y zonas verdes, está integrado por aquellos terrenos que el Plan reserva a tal fin y lo componen los siguientes tipos diferenciados en los Planos de Ordenación:

- Parques Urbanos.
- Areas Públicas.
- Ocio-culturales
- Recreativos.
- Deportivos.

TITULARIDAD.- La titularidad de los terrenos calificados como Sistema de Espacios Libres, Parques Públicos y zonas Verdes. Será pública, así como su uso.

PARQUES URBANOS PÚBLICOS.

El Plan General ha calificado como parques Públicos aquellos espacios que reúnan las condiciones específicas a tal efecto.

- a) Unas dimensiones que justifiquen un uso público generalizado y al servicio de toda la población.
- b) Distribuidos en el territorio para que cada uno de estos Parques Urbanos, pueda ofertar unas características propias y diferenciadas entre unos y otros.

USOS COMPATIBLES.-

En los terrenos calificados como PARQUES URBANOS PÚBLICOS, sólo se admitirán usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. No podrán autorizarse concesiones administrativas para instalaciones, usos u otra forma cualquiera de ocupación que comporten una restricción o limitación al libre acceso, uso y disfrute por parte de los ciudadanos o que exijan el pago de cuota o precio de entrada.

Las autorizaciones a particulares u Organismos para ubicar, emplazar o utilizar con usos compatibles, algún tipo de instalaciones o edificaciones, se efectuará por un período temporal limitado debiendo comprometerse el promotor a su erradicación completa una vez transcurrido el mismo.

PARQUES URBANOS CALIFICADOS: El Plan General ha reservado los siguientes Parques Urbanos identificables en los Planos de Ordenación:

- Parque Urbano del Puig o de la Ermita.
- Parque Urbano del Camí Fondo o Carreró.
- Parque Urbano Marítimo.
- Parque Urbano en Barranco Salinas (Colonia Europa).
- Parque Urbano en Barranco Agua Oliva.
- Parque Urbano en Camino Sant Gregori.

AREAS PÚBLICAS:

El Plan General establece como Areas Públicas las destinadas al ocio, cultura, recreo, deporte, ferias e instalaciones análogas en función de ello se distinguen los siguientes tipos: AREAS PÚBLICAS, DE OCIO-CULTURAL, RECREATIVAS y DEPORTIVAS.

FINES Y OBJETIVOS: Las Areas Públicas se destinarán principalmente a usos indiferenciados de carácter público.

Los terrenos e instalaciones que se destinan al Ocio-Cultural servirán para el esparcimiento de los ciudadanos en actividades ocupacionales del tiempo libre.

El suelo o edificaciones calificados de Areas Públicas Recreativas acogerán usos para la diversión y el espectáculo principalmente.

NATURALEZA: Sin perjuicio del dominio público de los terrenos e instalaciones, en las Areas Públicas se admitirán limitaciones al acceso en virtud de la propia naturaleza de las actividades e instalaciones a emplazar. No obstante no podrán establecerse concesiones administrativas que supongan, en la práctica, la privatización del espacio por tiempos indefinidos o períodos injustificados.

Las Areas Públicas podrán ordenarse con una ocupación libre de edificaciones e instalaciones con criterios de cumplir los objetivos y la máxima funcionalidad.

Se estará a lo dispuesto en el art. 6.108 de estas normas.

Artículo 6.120.- Regulación del Sistema de Equipamiento Comunitario y Centros Públicos

DEFINICIÓN: El Sistema de Equipamiento Comunitario de Centros Públicos, comprende aquellos centros de Servicios de toda la población.

TITULARIDAD: Los terrenos calificados de Sistema de Equipamiento Comunitario y Centros Públicos, serán del dominio y usos públicos. Podrán no obstante estar ocupados por organismo o Entes Oficiales o públicos de la Administración.

USOS: Los usos generales que se le han asignado a los suelos reservados para el Sistema de equipamiento comunitario y Centros Públicos son:

- Administrativo
- Docente Cultura
- Sanitario y Asistencial
- Cementerio

FINES Y OBJETIVOS: Los fines y objetivos que el Plan General, en su desarrollo prevee en estos terrenos son: los de dotar a la población de unas instalaciones y usos precisos para la comunidad y de carácter público.

ADMINISTRATIVO:

Los terrenos calificados como Uso Administrativo, se emplazarán en los siguientes criterios de ocupación:

- Plaza Parroquial-Casa Consistorial: Oficinas y servicios del Ayuntamiento
- Plaza Jovellar: Oficinas y Servicios Municipales.
- Avenida de la Libertad: Juzgados.
- Plaza de San Antonio: Correos, Telégrafos y Teléfonos, Información al Consumidor, Oficina Municipal de Turismo.

SANITARIO Y ASISTENCIAL

Como Centro Sanitario y Asistencial se califican:

- Hospital Comarcal: Avda. Gil de Atrocillo.
- Ambulatorio: C/ Arcipreste Bono
- Asistencia-social: C/ Hospital

CEMENTERIO

En el camino María Auxiliador, se califica como Sistema el Cementerio recinto actual y los terrenos que se reservan para su inmediata ampliación.