

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES

full n° **XIII-0**

TITULO I

TITULO II

TITULO III

TITULO IV

TITULO V

TITULO VI

TITULO VII

TITULO VIII

TITULO IX

TITULO X

TITULO XI

TITULO XII

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES

full n° **XIII-0**

TITULO XIII ZONAS DE ORDENANZA

TITULO XIII ZONAS DE ORDENANZA	XIII-0
ZONAS EN SUELO URBANO	
RESIDENCIAL INTENSIVO	
artículo 1. CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL INTENSIVA.	XIII-1
CASCO ANTIGUO.	
artículo 2. CONDICIONES DE VOLUMEN	XIII-4
artículo 3. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-5
artículo 4. APARCAMIENTOS:	XIII-7
artículo 5. CONDICIONES DE USO.	XIII-7
artículo 6. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-7
INTERIOR	
artículo 7. CONDICIONES DE VOLUMEN	XIII-8
artículo 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-9
artículo 9. APARCAMIENTOS:	XIII-10
artículo 10. CONDICIONES DE USO.	XIII-10
artículo 11. ,PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-10
artículo 12. ORDENANZAS PARTICULARES	XIII-11
ENSANCHE	
artículo 13. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-12
artículo 14. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-13
artículo 15. APARCAMIENTOS:	XIII-14
artículo 16. CONDICIONES DE USO.	XIII-14
artículo 17. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-14
artículo 18. ORDENANZAS PARTICULARES.	XIII-15

RESIDENCIAL EXTENSIVO EN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

COLONIA DIAMANTE

artículo 19. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-18
artículo 20. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-21
artículo 21. APARCAMIENTOS.	XIII-22
artículo 22. CONDICIONES DE USO.	XIII-22
artículo 23. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-22
VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.	
artículo 24. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-23
artículo 25. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-24
artículo 26. APARCAMIENTOS.	XIII-25
artículo 27. CONDICIONES DE USO	XIII-25
artículo 28. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-25

RESIDENCIAL EXTENSIVO, SEGUNDA RESIDENCIA.

CONDICIONES GENERALES.

artículo 29. ORDENANZAS PARTICULARES	XIII-26
artículo 30. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-28
artículo 31. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-29
artículo 32. APARCAMIENTOS.	XIII-30
artículo 33. CONDICIONES DE USO	XIII-30
artículo 34. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-30

INDUSTRIAL COMPATIBLE.

artículo 35. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO SEGÚN LAS DISTINTAS ZONAS.	XIII-31
artículo 36. ORDENANZAS PARTICULARES	XIII-32
artículo 37. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-33
artículo 38. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-34
artículo 39. APARCAMIENTOS.	XIII-34

artículo 40. CONDICIONES DE USO	XIII-34
artículo 41. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-35
TOLERANCIA INDUSTRIAL.	
artículo 42. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-36
artículo 43. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-37
artículo 44. APARCAMIENTOS:	XIII-38
artículo 45. CONDICIONES DE USO.	XIII-38
artículo 46. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-38
PACADAR.	
artículo 47. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-39
artículo 48. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-40
artículo 49. APARCAMIENTOS.	XIII-40
artículo 50. CONDICIONES DE USO	XIII-40
artículo 51. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-41
EL OLIVERAL.	
artículo 52. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-42
artículo 53. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-43
artículo 54. APARCAMIENTOS.	XIII-43
artículo 55. CONDICIONES DE USO	XIII-43
artículo 56. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-44
GASOLINERA.	
artículo 57. CONDICIONES DE VOLUMEN.	XIII-45
artículo 58. CONDICIONES ESTÉTICAS.	XIII-46
artículo 59. APARCAMIENTOS.	XIII-46
artículo 60. CONDICIONES DE USO	XIII-46
artículo 61. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.	XIII-47

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

artículo 62. GENERALIDADES.	XIII-48
artículo 63. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.	XIII-48
artículo 64. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDROLOGICA.	XIII-49
artículo 65. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICA.	XIII-49
artículo 66. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.	XIII-49
artículo 67. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	XIII-49
artículo 68. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 0.	XIII-50
artículo 69. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 1.	XIII-50
artículo 70. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 2.	XIII-51
artículo 71. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 3.	XIII-51
artículo 72. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 4.	XIII-51

ZONAS EN SUELO URBANO.

RESIDENCIAL INTENSIVO.

ARTÍCULO 1. CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL INTENSIVA.

1 Condiciones de volumen.

A Alineaciones:

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos autorizados en estas Normas. En los casos de sustitución de edificios 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 sustituye.

B Superficie ocupable:

1) Planta baja:

Edificable en su totalidad.

2) Plantas superiores:

Según zona.

C Semisótanos:

Se admiten.

D Sótanos:

Se admiten.

E Áticos.

Según zona de ordenanza.

2 Condiciones estéticas.

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas, etc....

3 Condiciones higiénicas y de calidad.

Vivienda exterior: todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas en las que al menos una de sus piezas habitables es recayente a la calle. A estos efectos solo se considerarán los patios de manzana con dimensiones mínimas iguales o superiores que las mínimas establecidas para los patios cerrados.

4 Condiciones de uso

A Uso dominante:

1) Residencial plurifamiliar y unifamiliar entre medianeras, pero siempre según los apartados anteriores.

2) Usos compatibles:

- Comercial en sótano, plantas baja y primera
- Hotelero.
- Oficinas en planta baja y primera..
- Socio-cultural.
- Defensa y fuerzas de seguridad según especificación en zonas.
- Taller y artesanía en planta baja.
- Garajes y aparcamientos.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Recreativo, de superficie inferior a 250 m², solo en planta baja”.
- “bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, siempre y cuando no se realicen ni espectáculos ni audiciones; sin embargo, se podrá autorizar música ambiental con las limitaciones que marque la normativa”.
- Público-administrativo.
- Los dotacionales según ordenación pormenorizada.

3) Usos prohibidos.

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES full n° **XIII-3**

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

CASCO ANTIGUO.**ARTÍCULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN****1 Alineaciones.**

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada, debiendo pues construirse todo el volumen de, al menos, la primera crujía.

2 Parcela Mínima:

Se considerará parcela inferior a la mínima y por tanto inedificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

3 Parcela Máxima:

Las que resulten de la agrupación de dos de las parcelas actualmente existentes (datos según el parcelario reflejado en los planos del Plan General y planos de Catastro). En todo caso las parcelas tendrán frentes de fachada no superiores a 15 m., si fueran parcelas en esquina, los frentes de fachada tendrán como máximo 15 m. uno y 25 m. el otro.

4 Edificabilidad:

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 mts, siempre que este se grafia en planos, y no se determina profundidad edificable máxima cuando este no se halla grafiado en estos.

5 Alturas:

La altura en planta queda reflejada en los planos de Régimen Urbanístico (planos B).

La altura máxima de la línea de la cornisa permitida en función del número de plantas es la siguiente

Número máx. de Plantas	Altura máx de cornisa
I	5,00
II	7,60
III	10,90

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios de interés histórico existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

6 Tolerancia de altura en plantas:

Según el régimen general.

7 Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

8 Semisótanos:

No se admiten.

9 Áticos:

No se admiten.

ARTÍCULO 3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1 Condiciones generales.

Son de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, y en particular las determinaciones del artículo 14 del Título XI del Plan General. Si el edificio formase parte del patrimonio protegido le serán de aplicación las normas específicas recogidas en el Título XI, artículos 1 a 13.

2 Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 50 cms. ni del mayor de los existentes en la calle.

3 Cuerpos volados:

Únicamente se admiten balcones abiertos, y solo en calles de anchura superior a 4 m. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cms. y el saliente máximo no excederá los 60 cms, del 10% del ancho de la calle, ni del ancho de la acera menos 15 cms. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial.

4 Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 40%, de teja árabe y cumbreira paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

- La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
- La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.
- No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada.

5 Marquesinas.

No se autorizan.

6 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general y las especificaciones establecidas en el Título XI para los edificios protegidos.

7 Otros.

Los huecos, tanto los de nueva creación, como las alteraciones de los existentes deberán respetar en lo posible sus dimensiones originales, y en todos los caso mantener los ejes de ordenación y simetría, las separaciones y las proporciones existentes.. Serán siempre puertas de hojas batientes hacia el interior, sin admitirse las puertas abatibles, las dimensiones y proporciones de las puertas mantendrán las existentes en el edificio y su entorno.

Se deberán mantener los balcones existentes, con las limitaciones de vuelo y anchura habituales en la zona o indicadas en las ordenanzas. No podrán cerrarse con antepechos de fábrica, carpinterías o celosías que formen miradores. Las rejerías protectoras seguirán modelos tradicionales y se pintarán en tonos oscuros, negros o grises.

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos y marrones. Los aleros podrán ser moldurados o de canecillos, según las características tradicionales del tipo y el espacio urbano. Las jambas y paramentos perpendiculares a fachada podrán pintarse en tonos diferentes, a fin de realizar remarcados de huecos con un saliente máximo de 5 cm. Se admitirán aplacados uniformes y completos en zócalos, de piedra, mármoles homogéneos de tonos claros o piedra artificial. En todos los casos deberá armonizarse los colores del zócalo con los del resto de la fachada.

En cualquier caso la presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 4. APARCAMIENTOS:

Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 0,6 plazas por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.

ARTÍCULO 5. CONDICIONES DE USO.

Según régimen general establecido en el artículo XIII.1.4, y los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

ARTÍCULO 6. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de un veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

INTERIOR.**ARTÍCULO 7. CONDICIONES DE VOLUMEN****1 Alineaciones.**

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada, debiendo pues construirse todo el volumen de, al menos, la primera crujía.

Las esquinas deberán resolverse en chaflan, con una longitud de 3 mts, siempre que la fachada resultante entre dos chaflanes consecutivos, por aplicación de esta regla, tenga como mínimo 1o metros.

2 Parcela Mínima:

Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 6 m., una superficie mínima de 100 m².

3 Parcela Máxima:

No se limita.

4 Edificabilidad:

La planta baja podrá edificarse en su totalidad. Las plantas superiores podrán edificarse hasta la alineación de fachada interior, cuando estya se grafia en planos. Dicha alineación se situa a 20 mts de fachada.

La edificación en el patio de manzana no podrá tener una altura total superior a 6 m. En una banda de 4 m. junto a las alineaciones interiores de manzana no podrá sobrepasar la altura de la planta baja.

5 Alturas:

La altura en planta queda reflejada en los planos de Régimen Urbanístico (planos B).

La altura máxima de la línea de la cornisa permitida en función del número de plantas es la siguiente:

Número máx. de Plantas	Altura máx de cornisa
I	5,00
II	7,60
III	10,90

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios de interés histórico existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

6 Tolerancia de altura en plantas:

Según el régimen general.

7 Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

8 Semisótanos:

Se admiten.

9 Áticos:

Según el régimen general

ARTÍCULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1 Condiciones generales.

Son de aplicación las condiciones establecidas con carácter general.

2 Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cms. ni del mayor de los existentes en la calle.

3 Cuerpos volados:

Se admiten balcones abiertos, terrazas y cuerpos volados cerrados, solo en calles de anchura superior a 4 m. La suma de longitudes de los cuerpos cerrados no superará el 50% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El voladizo máximo no excederá los 60 cms, del 10% del ancho de la calle, ni del ancho de la acera menos 15 cms. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial.

4 Cubiertas:

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación (Título X).

5 Marquesinas.

Se autorizan segun el régimen general (Título XI).

6 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general (Título XI).

ARTÍCULO 9. APARCAMIENTOS:

Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 0,6 plazas por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE USO.

- Además de los establecidos con carácter general para la edificación intensiva (art. XIII.1) se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías aún cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos siempre que se respete la limitación de 250 m².
- Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

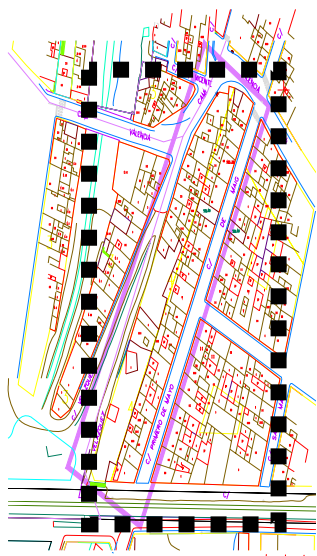
ARTÍCULO 11. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de un veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

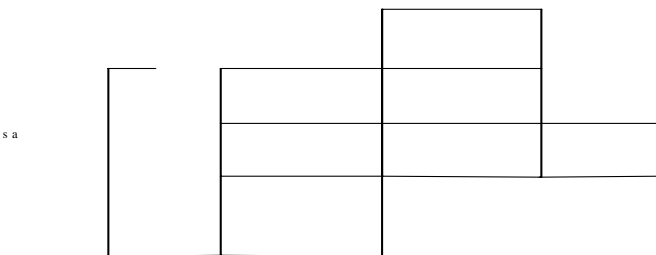
Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

ARTÍCULO 12. ORDENANZAS PARTICULARES

1. La manzana cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto medirá su altura de cornisa y nº de plantas desde las dos vías públicas a las que da frente como si se tratase de manzanas con fondo edificable, se autorizará, justificadamente un enrase de las plantas a fin de posibilitar la horizontalidad de los forjados intermedios. En estos casos no se autorizan áticos.



Ajuste de cornisa autorizado.



ENSANCHE.**ARTÍCULO 13. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Según las condiciones establecidas con carácter general. Las esquinas deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3 m., siempre que la fachada resultante entre dos chaflanes consecutivos, por aplicación de esta regla, tenga como mínimo 10 m.

2 Parcela Mínima:

Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 6 mts una superficie mínima de 100 m². En los casos en que el Plan General autoriza más de cuatro plantas la superficie mínima requerida será de 220 m, y la fachada mínima de 12 m.

3 Parcela Máxima:

No se limita.

4 Edificabilidad:

La planta baja podrá edificarse en su totalidad. Las plantas superiores podrán edificarse hasta la alineación de fachada interior. La edificación en el patio de manzana no podrá tener una altura total superior a 6 m. En una banda de 4 m. junto a las alineaciones interiores de manzana no podrá sobrepasar la altura de la planta baja.

En los casos en que no se acota la profundidad edificable está es de 20 mts como norma general. En las manzanas en que no se grafía profundidad edificable alguna se entenderá que es edificable en su totalidad..

5 Alturas:

La altura en plantas permitidas vienen expresadas en los planos B. La altura máxima de la línea de cornisa permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Número máx. de Plantas	Altura máx de cornisa (m)
I	5,00
II	7,60
III	10,90
IV	13,20
V	16,00
VI	18,60

6 Tolerancia de alturas en plantas:

Según el régimen general.

7 Sótanos:

Se admiten.

8 Semisótanos:

Se admiten.

9 Áticos:

Según el régimen general.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas:**

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cms.

2 Cuerpos volados:

Se admiten balcones abiertos terrazas y miradores cerrados hasta un saliente inferior al 10% del ancho de la calle , inferior en 30 cm. al ancho de la acera y con un máximo de 1 m.. La suma de longitudes de los cuerpos cerrados no superará el 60% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial.

3 Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40%.

4 Marquesinas.

Se autorizan según régimen general de las presentes Normas.

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

ARTÍCULO 15. APARCAMIENTOS:

Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m² destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.

ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE USO.

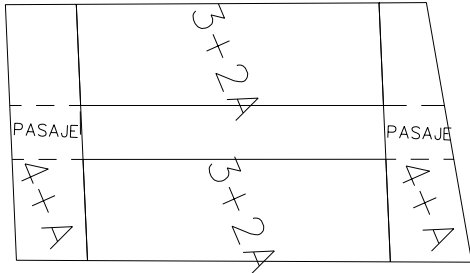
- Además de los establecidos con carácter general para la edificación intensiva (art. XIII.1) se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares, sin limitación de superficie siempre que carezcan de ambientación musical o espectáculos. Cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos podrán autorizarse siempre que se respete la limitación de 250 m².
- Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

ARTÍCULO 17. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

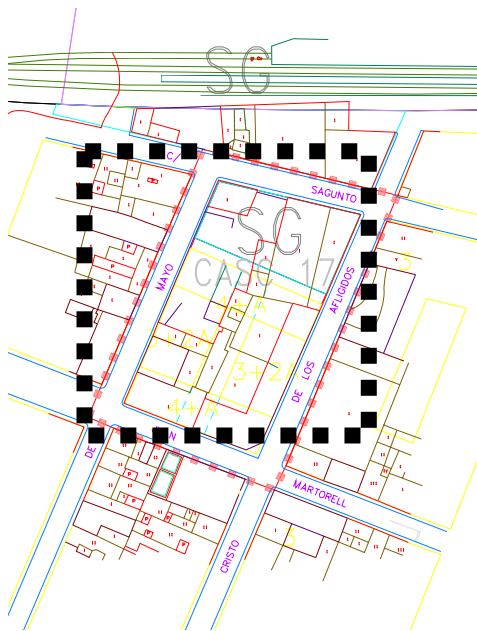
Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

2. La manzana cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto medirá su altura de cornisa y nº de plantas según los croquis adjuntos:



– Manzana cerrada con patio de luces central y accesible desde las calles perimetrales según esquema adjunto.

– Voladizo obligatorio en 1ª planta sobre patio central y con vuelo igual a 1,40 mts.



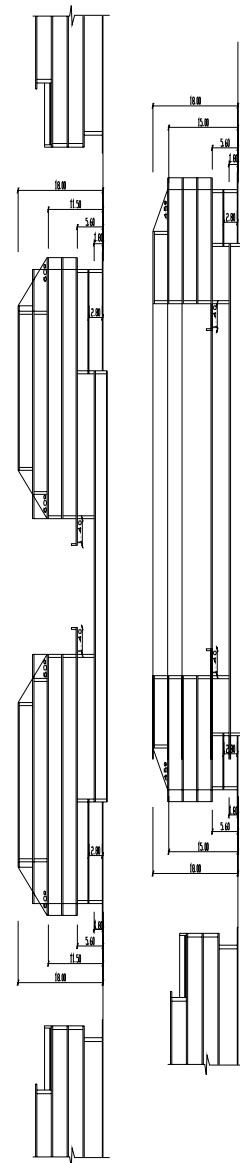
– Semi-sotano con ocupación del 100% del solar y altura máxima sobre rasante de las calles de 1,80 cm.

– Número máximo de plantas según croquis en parte superior y con las siguientes condiciones:

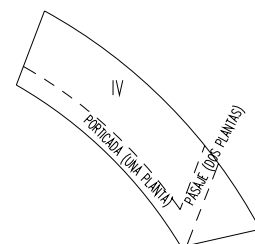
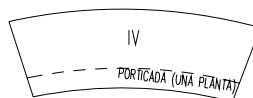
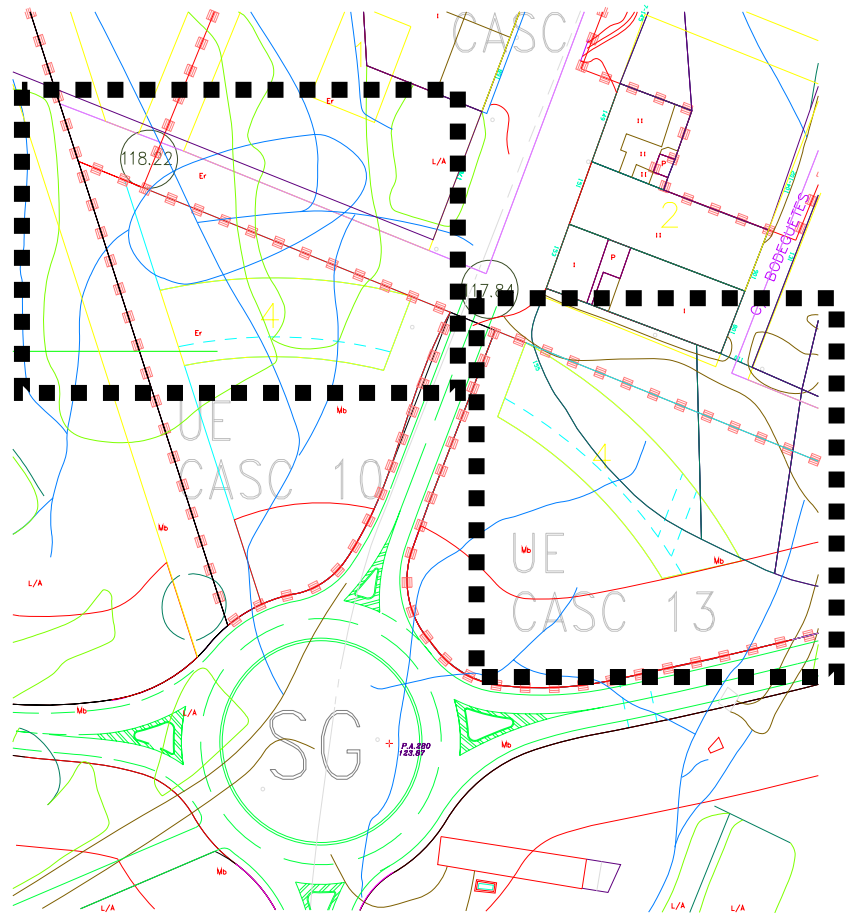
- Se autoriza una entreplanta o entresuelo en planta baja con una altura libre mínima de 2,80 mt.

- La altura de la planta baja será de 5,60 mt.

- En la zona donde se autorizan tres plantas más dos áticos, este quedara incluido dentro de un plano de 60° tanto desde la línea de fachada como del patio interior.
- En la zona donde se autorizan cuatro plantas más un ático, este quedara incluido dentro de un plano de 45° desde la línea de fachada.

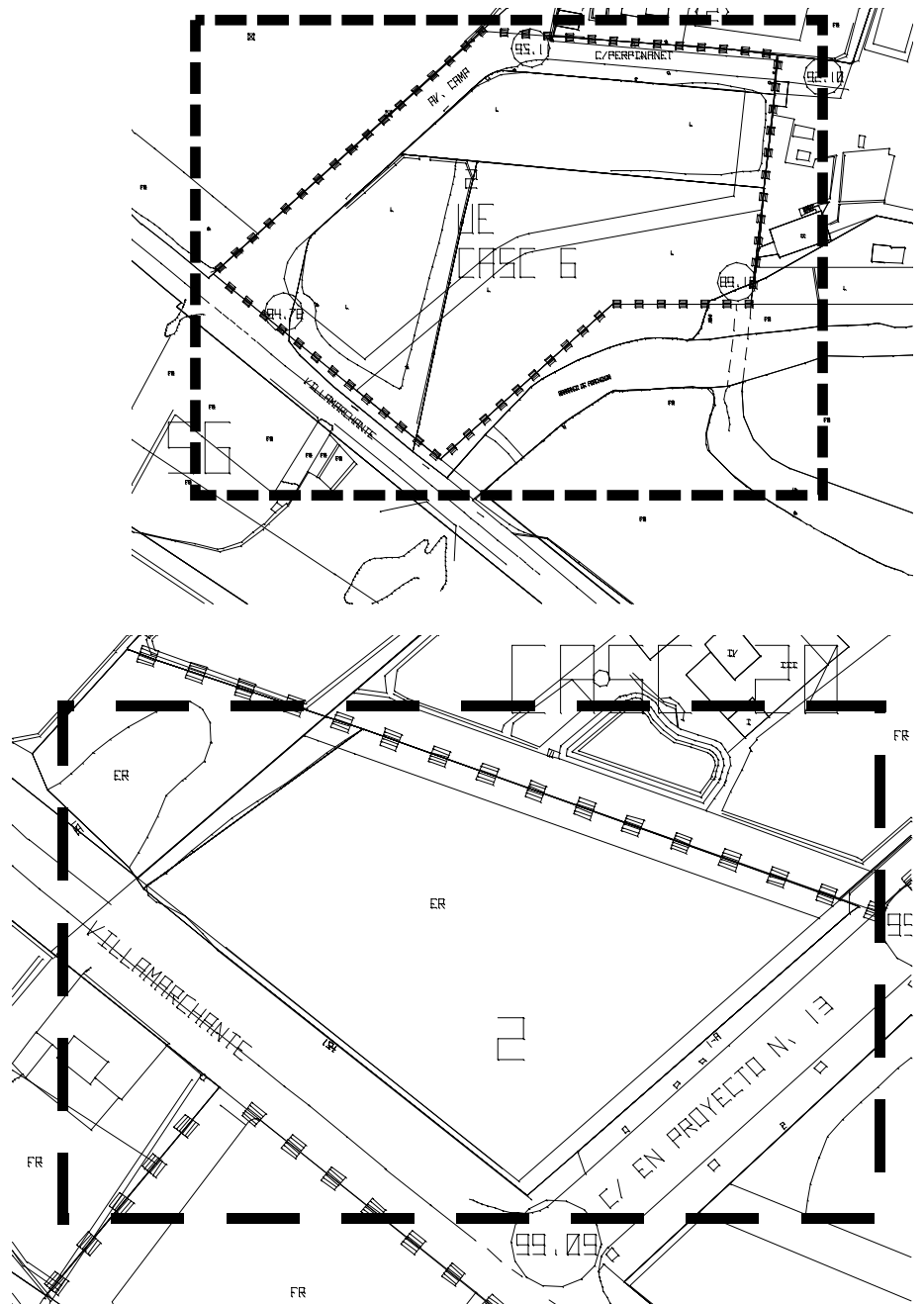


4. Las manzanas cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto se ejecutarán mediante fachada plana, sin vuelos, voladizos o cuerpo volado alguno. Dispondrán una porticada en planta baja de ancho uniforme igual a 4,00 mts y un pasaje según lo indicado en el croquis adjunto con anchura igual a la de la calle de la que es prolongación y altura de planta baja y planta primera. Quedan, en este caso, autorizados los áticos.

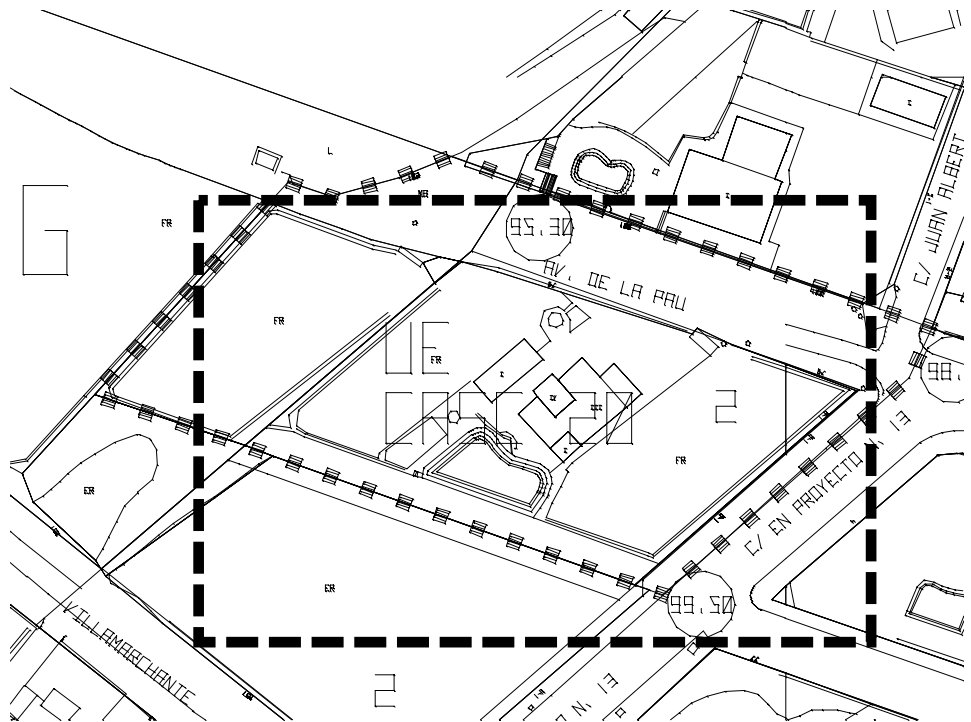


ARTÍCULO 19. OTRAS ORDENANZAS PARTICULARES.

1. Las manzanas cuya edificabilidad es de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y se hallan incluidas en la zona de ordenanza de Ensanche, tal como las señaladas en los planos adjuntos, a excepción de la contemplada en el apartado siguiente, tendrán como superficie de parcela mínima 250 m^2 , el n° máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de cornisa de 7 mts, no estando autorizados los áticos.



2. En la manzana cuya edificabilidad es de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y cuya situación se refleja en el plano adjunto (UE CASC 20), además de resultar de aplicación lo dispuesto en el apartado 1. Anterior, se podrán, siempre y cuando se realice una actuación global para toda ella, edificar viviendas de hasta un máximo de 120 m^2 construidos con una superficie mínima de parcela de $125 \text{ m}^2/\text{vivienda}$, el n° máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de cornisa de 7 mts, no estando autorizados los áticos.



RESIDENCIAL EXTENSIVO EN NÚCLEO PRINCIPAL DE POBLACIÓN.**COLONIA DIAMANTE.****ARTÍCULO 20. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación..

2 Parcela mínima.

La actualmente existente.

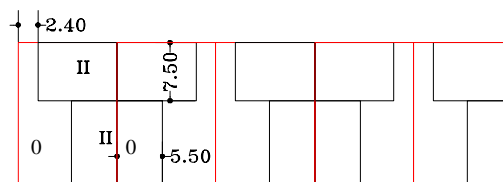
3 Parcela máxima.

La actualmente existente.

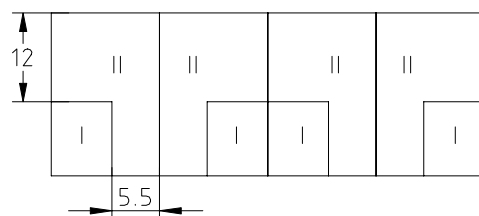
4 Edificabilidad.

Según el esquema adjunto:

No recayentes a la Avda de La Paz.



Recayentes a la Avda de La Paz.



Alturas.

Número máx. de Plantas	Altura máx de cornisa (m)
II	7,60

5 Tolerancia en alturas.

En crujiás recayentes a vía pública no se admiten, en los restantes se autoriza una planta menos.

6 Sótanos:

Se admiten, pero no podrá situarse ningún punto de la cara inferior del forjado superior por encima de la rasante de la vía pública.

7 Semisótanos:

No se admiten.

8 Áticos:

No se admiten.

ARTÍCULO 21. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Condiciones de composición de fachada.**

Se mantendrá el carácter plano de las fachadas, la composición, proporción y tamaño de hueco se atenderán a lo dispuesto en el artículo XI.14.1.2).

2 Aleros y cornisas.

Según régimen general de estas Normas.

3 Cuerpos volados.

No se autorizan.

4 Cubiertas.

Según artículo XI.14.1.2)

5 Marquesinas.

No se autorizan.

6 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

No se autorizan.

ARTÍCULO 22. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por vivienda.

ARTÍCULO 23. CONDICIONES DE USO.**a)** Uso dominante:

Residencial unifamiliar adosada.

b) Usos permitidos:

Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas. No obstante en las parcelas recayentes a la Avda. de La Paz podrán autorizarse los mismos usos que los autorizables en la zona de Ensanche.

c) Usos prohibidos.

Los no dominantes ni permitidos.

ARTÍCULO 24. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.**ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en este mismo artículo.

2 Parcela mínima.

Superficie mínima de 400 m² y fachada mínima de 15 m.

3 Parcela máxima.

300% de los límites anteriores.

4 Edificabilidad.

Máximo neto sobre parcela 0,45 m²/m².

La ocupación máxima de parcela por la edificación principal no podrá ser superior al 30% de la superficie de esta.

Separaciones a lindes.

Mínimo tres metros a lindes frontales, y de dos metros a lindes laterales y testeros.

5 Alturas.

Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8 mts.

6 Tolerancia en alturas.

La edificación deberá alcanzar un mínimo del 33% del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.

7 Sótanos:

Se admiten pero no podrán rebasar una altura de 0,30 m sobre la rasante del terreno.

8 Semisótanos:

No se admiten.

9 Áticos:

No se admiten.

10 Construcciones auxiliares.

Se considerarán como tales todas las obras destinadas a usos complementarios (paellers, piscinas, pistas deportivas, etc...). No se autoriza la construcción de frontones en parcelas con superficie inferior a 700 m². Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de los lindes lateros y testeros; en ningún caso su altura rebasará un plano ideal que, apoyado en cualquiera de los lindes forme un ángulo de 60° con este. Su ocupación de parcela será tal, que, entre la construcción principal y las auxiliares, no se supere el 45% de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 26. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas.**

No se limitan, pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachada..

2 Cuerpos volados.

No se autorizan.

3 Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas.

4 Marquesinas.

No se autorizan.

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

No se autorizan.

6 Cerramientos de parcela.

El cuerpo opaco del cerramiento de parcelas en las líneas recayentes a vía pública no tendrá una altura superior a 80 cms., el resto del cerramiento hasta una altura máxima de 3,00 mts. se ejecutara mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70%. Los materiales a emplear en el cuerpo opaco deberán ser considerados a “cara vista” (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo o bloque cara vista, etc...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado o pintado.

ARTÍCULO 27. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m² construidos o fracción.

ARTÍCULO 28. CONDICIONES DE USO**1 Uso dominante:**

Residencial unifamiliar aislada.

2 Usos compatibles:

Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

3 Usos prohibidos:

Los no dominantes ni compatibles.

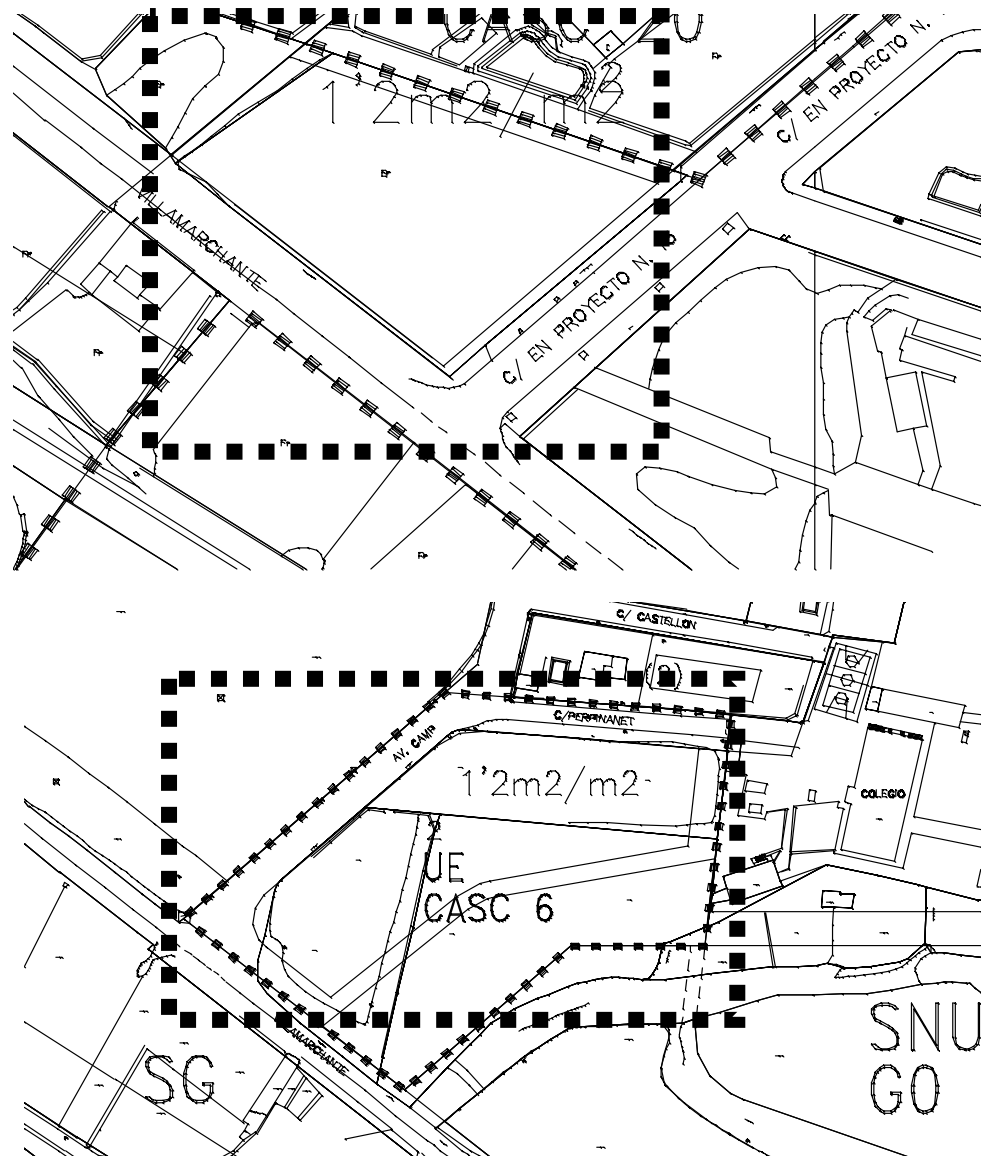
ARTÍCULO 29. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

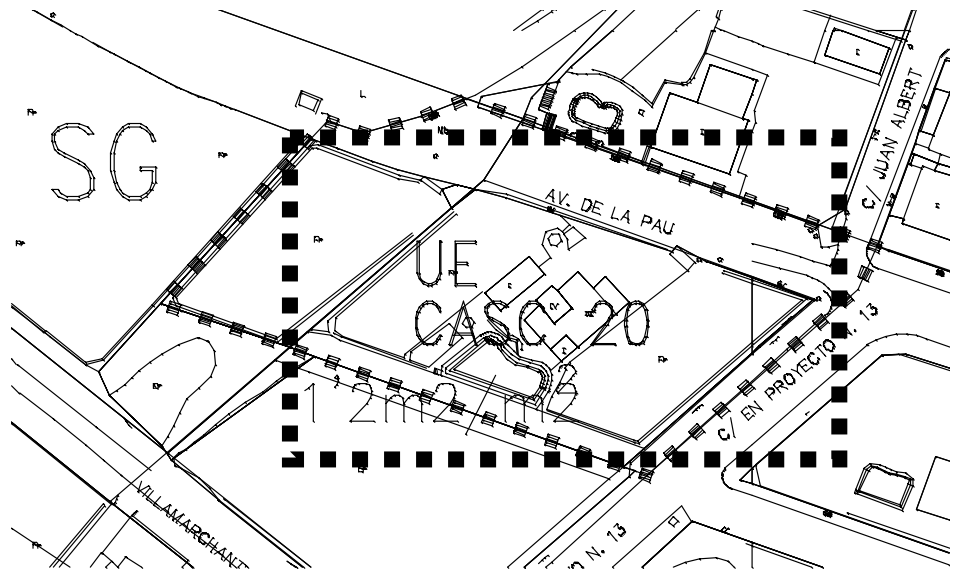
Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

ARTÍCULO 30. ORDENANZAS PARTICULARES

1. Las manzanas cuya edificabilidad es de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y cuya situación se refleja en los planos adjuntos, tendrán como superficie de parcela mínima 250 m^2 , se autoriza en este caso la edificación de viviendas unifamiliares adosadas y en línea, siempre que el número resultante no sea mayor que el que resultaría aplicando una parcela mínima de 25 m^2 . Las distancias a lindes serán las mismas que en el resto de la zona, no obstante y previo Estudio de Detalle previo o proyecto de obras que abarque la totalidad de la manzana el linde frontal podrá modificarse a cualquier magnitud, incluido el valor 0, cuando se trate de viviendas alineadas.



2. Las manzanas cuya edificabilidad es de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y cuya situación se refleja en el plano adjunto (UE CASC 20), tendrá como superficie de parcela mínima 125 m^2 , y deberá destinarse a edificaciones sometidas a algún tipo de régimen de protección se autoriza en este caso la edificación de viviendas unifamiliares adosadas y en línea. Las distancias a lindes serán las mismas que en el resto de la zona, no obstante y previo Estudio de Detalle previo o proyecto de obras que abarque la totalidad de la manzana el linde frontal podrá modificarse a cualquier magnitud, incluido el valor 0, siempre que se trate de viviendas alineadas.



RESIDENCIAL EXTENSIVO, SEGUNDA RESIDENCIA.**CONDICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 31. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en cada caso. En los casos de parcelas consolidadas o comprendidas entre dos parcelas consolidadas, y siempre que su anchura media sea inferior a los 12 mts, las distancias a lindes laterales podrá disminuirse en 1 mt.

2 Parcela mínima.

Superficie según zona.

Fachada mínima 12 mts.

En los casos en que se autorizan viviendas unifamiliares adosadas la superficie mínima de parcela necesaria será la correspondiente al resultado de multiplicar el número de viviendas proyectadas por la superficie mínima exigida para el caso de unifamiliares aisladas.

3 Parcela máxima.

No se limita.

4 Edificabilidad.

Máximo neto según zona. La ocupación máxima de parcela por la edificación principal no podrá ser superior al 30% de la superficie de esta.

5 Alturas.

Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8 mts.

6 Tolerancia en alturas.

La edificación deberá alcanzar un mínimo del 50% del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.

7 Sótanos:

Se admiten.

8 Semisótanos:

Se admiten.

9 Construcciones auxiliares.

Se considerarán como tales todas las obras destinadas a usos complementarios (paellers, piscinas, pistas deportivas, etc...). No se autoriza la construcción de frontones en parcelas con superficie inferior a 1.000 m². Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de los lindes lateros y testeros; en ningún caso su altura rebasará un plano ideal que, apoyado en cualquiera de los lindes forme un ángulo de 45° con este. Su ocupación de parcela será tal, que, entre la construcción principal y las auxiliares, no se supere el 45% de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 32. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas.**

No se limitan, pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachada..

2 Cuerpos volados.

No se autorizan.

3 Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas.

4 Marquesinas.

No se autorizan.

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

No se autorizan.

6 Cerramientos de parcela.

El cuerpo opaco del cerramiento de parcelas en las líneas recayentes a vía pública no tendrá una altura superior a 80 cms., el resto del cerramiento hasta una altura máxima de 3,00 mts. se ejecutara mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70%. Los materiales a emplear en el cuerpo opaco deberán ser considerados a “cara vista” (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo o bloque cara vista, etc...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado o pintado.

ARTÍCULO 33. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m² construidos o fracción.

ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE USO**1 Uso dominante:**

Residencial unifamiliar aislada.

2 Usos compatibles:

Unifamiliar adosada en la condiciones indicadas, comercial no concentrado, bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías siempre y cuando no cuenten con ambientación musical y la superficie construida sea inferior a 250 m². y los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

3 Usos prohibidos:

Los no dominantes ni compatibles.

ARTÍCULO 35. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO SEGÚN LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA	Parcela mínima (m ²)	Coef. Edif. neta (m ² /m ²)	Separación a lindes (m)	
			Frontales	Laterales
MONTE ALCEDO	500	0,40	4	3
PARQUE MONTE ALCEDO	600	0,33	5	4
ENTRE NARANJOS	500	0,33	5	3
SANTA ROSA	500	0,33	5	3
EL CLOT	500	0,40	5	3
POU D'ESCOTO	650	0,30	5	3
VALENCIA LA VELLA	500	0,40	4	3
ELS POUS	500	0,40	4	3
LLOBATERA	650	0,30	5	3

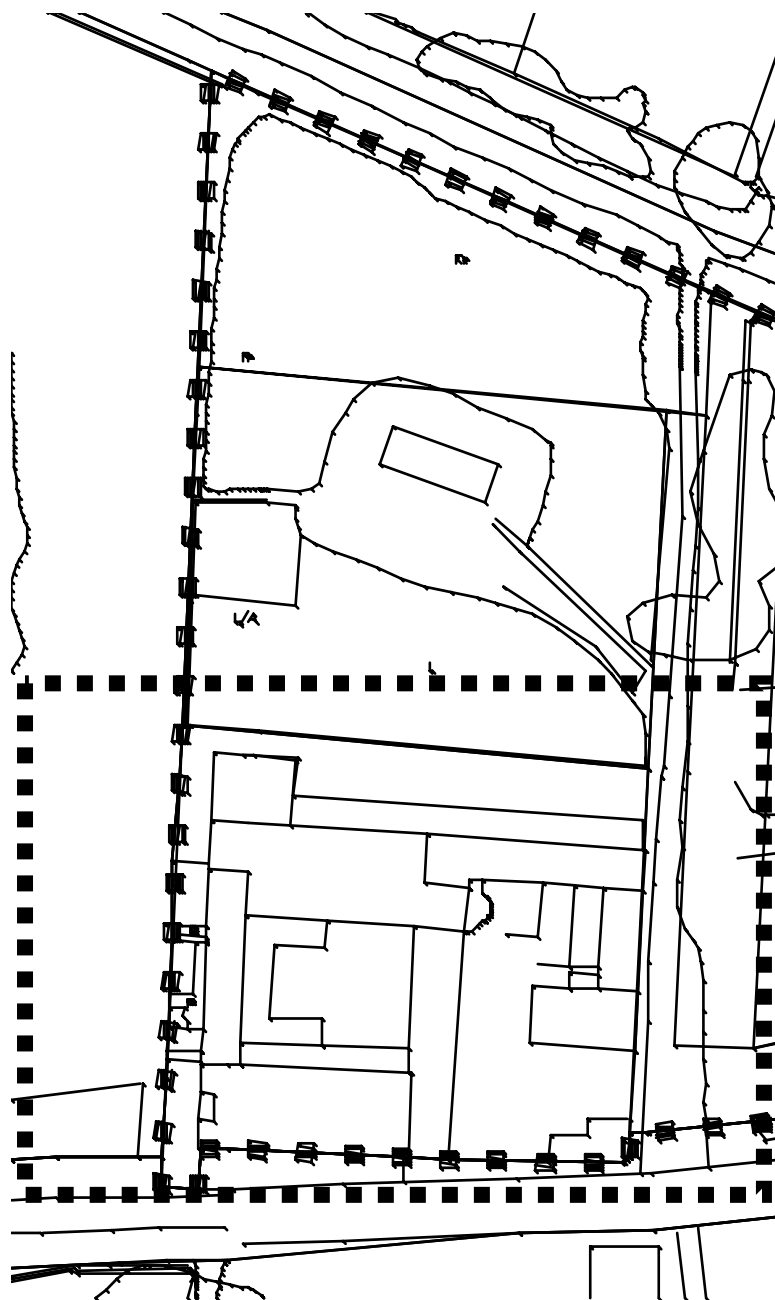
En la UE PARQ 3 los lindes frontales podrán reducirse a 4 mts y los laterales a 3 mts.

En la UE POUS 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas.

ARTÍCULO 37. ORDENANZAS PARTICULARES

1. Los usos permitidos en la edificación protegida en la UE PARQ4 son los siguientes:

Social, Asistencial, Hotelero y Recreativo (excluidos pubs y discotecas).



INDUSTRIAL COMPATIBLE.**ARTÍCULO 38. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación.

2 Parcela mínima.

Superficie mínima de 150 m², fachada mínima de 10 m.

3 Parcela máxima.

No se limita.

4 Edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad neta máxima 2 m²/m²

5 Alturas.

Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8,50 mts.

6 Tolerancia en alturas.

Una planta. La edificación deberá alcanzar un mínimo del 75% del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.

7 Sótanos:

Se admiten.

8 Semisótanos:

Se admiten.

9 Viviendas.

Se autoriza un máximo de una vivienda de superficie no mayor de 120 m² construidos en edificaciones de más de 1.000.mts construidos.

ARTÍCULO 39. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas.**

Según el régimen general de las presentes Normas.

2 Cuerpos volados.

No se autorizan.

3 Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas.

4 Marquesinas.

Según régimen general de las presentes Normas..

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según régimen general de las presentes Normas.

ARTÍCULO 40. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m².
.construidos o fracción.

ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE USO**1 Uso dominante:**

Industrial Compatible.

2 Usos compatibles:

Taller y Artesanía sin limitación de superficie.

3 Usos prohibidos:

Los no dominantes ni compatibles.

ARTÍCULO 42. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

TOLERANCIA INDUSTRIAL.**ARTÍCULO 43. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos autorizados en estas Normas. En los casos de substitución de edificios 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 sustituye.

2 Parcela Mínima:

Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 8 mts una superficie mínima de 100 m². En los casos en que el Plan General autoriza más de cuatro plantas la superficie mínima requerida será de 220 m, y la fachada mínima de 16 m.

3 Parcela Máxima:

No se limita.

4 Edificabilidad:

La planta baja podrá edificarse en su totalidad. Las plantas superiores podrán edificarse hasta la alineación de fachada interior. La edificación en el patio de manzana no podrá tener una altura total superior a 6 m. En una banda de 4 m. junto a las alineaciones interiores de manzana no podrá sobrepasar la altura de la planta baja.

En los casos en que no se acota la profundidad edificable está es de 20 mts como norma general. En las manzanas en que no se grafía profundidad edificable alguna se entenderá que es edificable en su totalidad..

5 Alturas:

La altura en plantas permitidas vienen expresadas en los planos B. La altura máxima de la línea de cornisa permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Número máx. de Plantas	Altura máx de cornisa (m)
I	5,00
II	8,00
III	11,00

En edificaciones de altura inferior a 4 plantas se permitirá la construcción de áticos según la regulación establecida con carácter general.

6 Tolerancia de alturas en plantas:

Según el régimen general.

7 Sótanos:

Se admiten.

8 Semisótanos:

Se admiten.

ARTÍCULO 44. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas:**

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cms.

2 Cuerpos volados:

Se admiten balcones abiertos terrazas y miradores cerrados hasta un saliente inferior al 10% del ancho de la calle , inferior en 30 cm. al ancho de la acera y con un máximo de 1 m.. La suma de longitudes de los cuerpos cerrados no superará el 60% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja.Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial.

3 Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40%.

4 Marquesinas.

Se autorizan según régimen general de las presentes Normas.

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

ARTÍCULO 45. APARCAMIENTOS:

Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m² destinados a otros usos,. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.

ARTÍCULO 46. CONDICIONES DE USO.

- Además de los establecidos con carácter general para la edificación intensiva (art. XIII.1) se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares , sin limitación de superficie siempre que carezcan de ambientación musical o espectáculos. Cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos podrán autorizarse siempre que se respete la limitación de 250 m².
- Se autorizan los usos correspondientes a industria compatible en planta baja.
- Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

ARTÍCULO 47. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

PACADAR.**ARTÍCULO 48. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones se re-tranquearán de dichas alineaciones según lo dispuesto en el punto 4.

2 Parcela mínima.

La parcela mínima es coincidente con la zona de ordenanza.

3 Parcela máxima.

La parcela máxima es coincidente con la zona de ordenanza.

4 Edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad neta máxima 0,20 m²/m²

Separaciones a lindes:

- Frontal: 10 mts.
- Laterales: 5 mts.

5 Alturas.

Se establece un máximo de dos plantas y altura máxima de cornisa de 9 mts.

6 Sótanos:

Se admiten.

7 Semisótanos:

Se admiten.

8 Viviendas.

Se autoriza un máximo de dos viviendas de superficie no mayor de 120 m² construidos.

ARTÍCULO 49. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas.**

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cms.

2 Cuerpos volados.

No se autorizan.

3 Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas.

4 Marquesinas.

Según régimen general de las presentes Normas..

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según régimen general de las presentes Normas.

ARTÍCULO 50. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m².
.construidos o fracción.

ARTÍCULO 51. CONDICIONES DE USO**1 Uso dominante:**

Industrial en Polígono II.

2 Usos compatibles:

Residencial según lo establecido en el artículo XIII.44.8

3 Usos prohibidos:

Los no dominantes ni compatibles.

ARTÍCULO 52. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

EL OLIVERAL**ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones se retranquearán de dichas alineaciones según lo dispuesto en el punto 4.

2 Parcela mínima.

Superficie mínima de 1.000 m², fachada mínima de 20 m.

3 Parcela máxima.

No se limita.

4 Edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad neta máxima 1m²/m²

Separaciones a lindes:

- Frontal: 10 mts.
- Laterales: 5 mts.

5 Alturas.

En uso Industrial y recreativo (Taller, almacenes, industrial, etc...) se establece un máximo de tres plantas y altura máxima de cornisa de 11 mts. En el resto de los usos el nº máximo de plantas será de seis plantas y la altura máxima de cornisa de 18,50 mts.

6 Tolerancia en alturas.

Para que un solar no tenga la consideración de solar sin edificar deberá agotarse al menos el 50% de la superficie máxima edificable.

7 Sótanos:

Se admiten.

8 Semisótanos:

Se admiten.

9 Viviendas.

Se autoriza un máximo de una vivienda de superficie no mayor de 120 m² construidos en edificaciones de más de 2.000.mts construidos.

ARTÍCULO 54. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas.**

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cms.

2 Cuerpos volados.

No se autorizan.

3 Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas.

4 Marquesinas.

Según régimen general de las presentes Normas..

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según régimen general de las presentes Normas.

ARTÍCULO 55. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m² .construidos o fracción.

ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE USO**1 Uso dominante:**

Industrial en Polígono II.

2 Usos compatibles:

Taller y Artesanía sin limitación de superficie, Industrial compatible, Residencial según lo establecido en el artículo XIII.49.9, Hotelero, Recreativo, Comercial, Comercial Concentrado, y todos los no prohibidos..

3 Usos prohibidos:

Los residenciales en todas sus categorías, salvo lo dispuesto en el artículo XIII.49.9.

ARTÍCULO 57. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

GASOLINERA.**ARTÍCULO 58. CONDICIONES DE VOLUMEN.****1 Alineaciones:**

Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones podrán retranquearse de dichas alineaciones.

2 Parcela mínima.

Superficie mínima de 250 m², fachada mínima de 12 m.

3 Parcela máxima.

No se limita.

4 Edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad neta máxima 1,50 m²/m², la edificación con destino a vivienda no podrá superar una edificabilidad de 1,2 m²/m² sobre parcela neta.

5 Alturas.

Se establece un máximo de cuatro plantas, la altura máxima de cornisa se establece en la tabla siguiente:

Número máx. de Plantas	Altura máx de cornisa (m)
I	5,00
II	7,60
III	10,90
IV	12,90

6 Tolerancia en alturas.

Para que un solar no tenga la consideración de solar sin edificar deberá agotarse al menos el 50% de la superficie máxima edificable.

7 Sótanos:

Se admiten.

8 Semisótanos:

Se admiten.

9 Áticos.

No se autorizan.

ARTÍCULO 59. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1 Aleros y cornisas.**

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cms.

2 Cuerpos volados.

No se autorizan.

3 Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas.

4 Marquesinas.

Según régimen general de las presentes Normas..

5 Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según régimen general de las presentes Normas.

ARTÍCULO 60. APARCAMIENTOS.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m² construidos o fracción.

ARTÍCULO 61. CONDICIONES DE USO

En UE-GAS1:

1 Uso dominante:

Residencial.

2 Usos compatibles:

Hotelero, Taller y Artesania sin limitación de superficie, Recreativo, Comercial, y todos los no prohibidos.

3 Usos prohibidos:

Los no dominantes ni compatibles.

En UE-GAS2:

4 Uso dominante:

Industrial en polígono II.

5 Usos compatibles:

Hotelero, Taller y Artesania sin limitación de superficie, Recreativo, Comercial, y todos los no prohibidos.

6 Usos prohibidos:

Residencial en todas sus categorías.

ARTÍCULO 62. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 63. GENERALIDADES.

En el Suelo No Urbanizable las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable vigente, Salvo especificación en contrario la parcela mínima a considerar será de 10.000 m² para cualquiera de las obras y usos permitidos, salvo en los relativos a las obras e instalaciones relacionados con el mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas, las relativas a infraestructuras (eléctricas, gas, telefonía, etc...) en las que se estará a la legislación sectorial vigente.

La edificabilidad máxima a considerar, en los casos en que se autorizan edificaciones, será, salvo especificación en contrario, de 0,02 m²/m², y el número máximo de plantas autorizable una.

Salvo para los supuestos contemplados por el artículo 20 de la LSNU, no podrán autorizarse edificaciones situadas a menos de 60 m de cualquier otra preexistente, en construcción o con licencia concedida.

ARTÍCULO 64. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.

El presente P.G. establece dos clases de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable Protegido:

Es aquel que en virtud de sus características debe ser preservado de cualquier tipo de actuación distinta a la de su propia naturaleza, de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformación agraria. Dentro de esta clase se establecen distintas categorías en función de la naturaleza del bien a proteger.

2. Suelo No Urbanizable común:

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo. Dentro de él se establecen distintos Grados, en cada uno de los cuales se especifican las obras y actividades autorizables según lo dispuesto en la vigente LSNU.

ARTÍCULO 65. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDROLOGICA.

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

ARTÍCULO 66. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICA.

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, etc...)

No obstante lo anterior podrán autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Asimismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras e instalaciones destinados a la transmisión de telecomunicaciones.

ARTÍCULO 67. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU.
- c) Los autorizados por el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.

ARTÍCULO 68. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUELÓGICA.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 mts.

- c) En cualquier caso y además de las autorizaciones necesarias de conformidad con la LSNU. Se estará a lo dispuesto en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 69. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 0.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 mts.
- c) La vivienda familiar, según lo establecido en el artículo 10 de la LSNU. Altura máxima de cornisa de 3,50 mts.
- d) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.
- e) Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.
- f) Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, excluidos los relacionados en el apartado F) del mencionado artículo, y excluidos los usos recreativos del apartado B). La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.
- g) Los autorizados por el artículo 20 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.

ARTÍCULO 70. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 1.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

Los autorizados por el artículo 13 de la LSNU. No podrá concederse dicha licencia o autorización sin la previa presentación del proyecto de explotación y reposición pertinentes, sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones administrativas fueran necesarias.

Se autorizan asimismo las actividades relacionadas con la molturación, almacenamiento y tratamiento de áridos

ARTÍCULO 71. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 2.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 mts.
- c) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.
- d) Los relacionados con la Defensa y Fuerzas de seguridad del Estado.

ARTÍCULO 72. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 3.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 mts.
- c) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.
- d) Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.
- e) Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, excluidos los relacionados en el apartado F) del mencionado artículo). La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.

ARTÍCULO 73. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GRADO 4.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.

- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 mts.
- c) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interes comunitario.

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES full n° XIII-53

**DELIMITACIÓN DE LAS ZONA
DE ORDENANZA. (NORTE)**

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES full n° **XIII-54**

**DELIMITACIÓN DE LAS ZONA
DE ORDENANZA. (NUCLEO**

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES full n° **XIII-55**

PRINCIPAL)

RIBA-ROJA

PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA.

NORMES URBANÍSTIQUES full n° XIII-56

**DELIMITACIÓN DE LAS ZONA
DE ORDENANZA. (SUR)**