



AJUNTAMENT DE LA POBLA DE VALLBONA

C.I.F. P-46/20400 D • Avinguda de Colón, 93 • Telèfon 96 276 00 50 • Fax 96 276 00 26 • CP 46185
www.lapobladevallbona.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA POBLA DE VALLBONA

Aprobado por la COPUT en sesión 02-07-04 y publicadas la Normas de Ordenación Estructural en BOP nº 100 de 28-04-06.

Incorporación del Primer Expediente de Modificaciones Puntuarles de Febrero 2008.
Publicadas en el BOP nº 56 de 06-03-08, entrada en vigor 21-03-08.

Incorporación del Segundo Expediente de Modificaciones Puntuarles de Junio 2009.
Publicadas en el BOP nº 175 de 25-03-09, entrada en vigor 12-08-09.

Incorporación del Tercer Expediente de Modificaciones Puntuarles de Noviembre 2012.
Publicadas en el BOP nº 165 de 13-07-13, entrada en vigor 01-08-13.

NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (TEXTO REFUNDIDO)

Publicadas en BOP nº 180 de 31-07-06



**TEXTO REFUNDIDO CON INCORPORACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE
MODIFICACIONES PUNTUALES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES:**
1º (Febrero-08) + 2º (Junio-09) + 3º (Mayo-13)



MAYO-2013

CAPITULO I

ZONAS EN SUELO URBANO

SECCION 1ª. ENSANCHE (CLAVE r.1)

Artículo 1 Identificación

Zona constituida por los últimos ensanches del casco urbano de la población y la primera línea de edificación que da frente a la antigua travesía de la carretera CC-234.

Artículo 2 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles:

- a) Uso Dominante: Vivienda Plurifamiliar.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar Aislada, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Industrial, *excepto Actividad Artesana y Taller*, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Espectáculos y Actividades Taurinas y Actividades Feriales y Circenses, y Exhibición de Animales, Grandes Superficies Comerciales, *excepto Supermercados*, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, Actividades y Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, y Ferroviario.

- c) Usos Compatibles: los señalados como excepción en el párrafo anterior y todos los demás que no se relacionan en el mismo, con las siguientes limitaciones:
- (*En el uso residencial y sus compatibles*): Sólo se admitirán en situación 1ª, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades, incluso “trasteros” en edificios de viviendas.
 - Usos *Actividad Artesana y Taller*. Solo se permitirán en situación 2ª y 4ª. En *Talleres*, se limita su superficie construida incluyendo en ella todos los espacios ocupados y por zonas del Casco Urbano:
Clave r.1 Ensanche: Máxima superficie construida: 250 m2 (18,75 Kw).
Clave r.2 Les Ventes: Máxima superficie construida: 150 m2 (12 Kw).
Clave r.3 La Vila: Máxima superficie construida 100 m2 (7,50 Kw).
Clave r.ea Edific abierta: Máxima sup. Construida 100 m2 (7,50Kw).
 - Uso *Supermercado*: solo se permitirá en situaciones 2ª y 4ª. En situación 4ª, podrá destinarse libremente la edificación en cualquier planta a plazas de aparcamiento vinculadas a la actividad, si bien computarán en el recuento de la edificabilidad total disponible.
 - Usos *Pequeño Comercio y Comercio Medio*: Como norma general se dispondrán en situaciones 2ª y 4ª. Solo se admitirán en situación 1ª vinculados al uso comercial que se implante, a su vez, en situac. 2ª.
 - Uso Estacionamiento y Garaje. Como norma general se dispondrán en situaciones 1ª, 2ª y 4ª. Solo se admitirán en situación 3ª vinculados al uso comercial que se implante, a su vez, en situac. 4ª.
 - Usos Suministro de Carburante e Infraestructuras de Servicios Urbanos y Territoriales. Solo se admitirán en la vía pública, incluso enterrados, ó en situación 4ª.
 - Uso mercado. Solo se admitirá en situación 4ª.
 - Resto de usos Compatibles: Si se disponen en situación 3 solo se admitirán en la Primera Planta por encima de la Plan Baja, excepto despachos profesionales, que podrán situarse en cualquier planta. En cualquier caso, en esta situación 3ª, el aforo máximo será, 20 personas.

Artículo. 3 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA			
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	-	X	X

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

Artículo 4 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 100,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 6,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 60°.
- d) Círculo Inscrito: 3,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 5 Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Alineación de Calle.
- b) Número Máximo de Plantas: el Número Máximo de Plantas de la Edificación es el que se grafía en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes a escala 1/1.000 para cada Alineación de Vial.

- c) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): la Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima) para cada Alineación de Vial es la que se determina en el artículo 33.2 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, con arreglo al Número Máximo de Plantas de la Edificación.
- d) Altura Total: la Altura Total se obtendrá sumando a la Altura Reguladora de la Edificación medida en metros, la cantidad de 3,50 m.
- e) Cubiertas y Trasteros: Podrán disponerse cubiertas inclinadas y trasteros con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37.1.a de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo, si bien deberán vincularse a la vivienda que se desarrolle en la planta ó plantas inferiores, no pudiendo, en ningún caso, alojar una vivienda dividida horizontalmente del resto de las que comprenda el edificio.

- f) Plantas en forma de ático. La última de las plantas de la edificación que se determina en los planos de ordenación podrá retranquearse con respecto a la alineación del vial con objeto de dar lugar a una planta de ático.

El retranqueo podrá extenderse a la totalidad ó a parte del frente de fachada y en ningún caso será inferior a 3,50 m. con respecto a la alineación del vial.

La disposición de planta de ático, en ningún caso determinará incrementar el número total de plantas de la edificación que se determina en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

- g) Profundidad Edificable: La Planta Baja será edificable en toda su profundidad. La Profundidad Edificable del resto de plantas de la edificación está determinada en los planos de ordenación de Alineaciones y Rasantes a escala 1/1.000 por la Alineación Interior. En los casos en los que no aparece determinada dicha alineación, la profundidad máxima edificable a partir de la primera planta, incluso ésta, solo estará limitada por la aplicación de las normas de habitabilidad y Diseño HD91 conforme al programa funcional que se pretenda desarrollar.
- h) Cuerpos Volados y Elementos Salientes: Podrán disponerse cuerpos volados y elementos salientes con respecto a los planos de fachada con

arreglo a lo dispuesto en los artículos 38 y 39, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

- i) Retranqueos: podrán disponerse retranqueos de la edificación con respecto a la Alineación del Vial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27.1.a. de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Artículo 6 Condiciones para la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.1.b de las Normas de Ordenación Estructural, la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar agrupada requerirá la formación de previo estudio de detalle para la reordenación de los volúmenes de la edificación, con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Referidas a la Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- Parcela Mínima: 200 m².
- Frente Mínimo de Parcela : 11,00 m
- Angulo Medianero Mínimo: 60°.
- Círculo Inscrito : 8,00 m
- Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

b) Referidas a los parámetros de la edificación:

- Número Máximo de Plantas: tres (3).
- Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 11,00 m.
- Altura Total: 14,50 m.
- Edificación auxiliar: Se permite la disposición de edificación auxiliar destinada a los usos detallados Paellero, ó Barbacoa, y Piscina, de acuerdo con las reglas que se determinan en el artículo 23.b.
- Cubiertas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.

- Profundidad Edificable: Se estará a lo que se dispone en el artículo 5.g, anterior de estas Normas Urbanísticas.
- Retranqueo Máximo: La edificación Principal podrá disponerse, ó no, retranqueada, hasta 3,00 m, con respecto a la Alineación del Vial y hasta 2,00 m. con respecto al resto de los lindes de la parcela. En cualquier caso, el retranqueo será el mismo para todas las viviendas que se contemplen en cada proyecto.

Las medianeras que resulten vistas por el retranqueo de la edificación deberán recibir tratamientos superficiales como si de fachadas se tratase.

El régimen de retranqueo de la edificación auxiliar permitida será el que se determina al efecto en el artículo 23.i, apartados B y C.

- Vallas y Cercados: Sobre la Alineación del Vial deberán disponerse Vallas o Cercados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.2 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación. Las medianeras que pudieran resultar se tratarán de acuerdo con lo que se determina en esta misma disposición.

SECCION 2ª

LES VENTES (CLAVE r.2)

Artículo. 7 Identificación

Zona que abarca el segundo de los núcleos de población, desarrollado a partir del siglo pasado en el encuentro de las Carreteras, de Bétera a Riba-Roja y de Valencia a Llíria, que han dado lugar a la actual Area Urbana Principal del municipio.

Artículo. 8 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles:

El régimen de Usos Dominante, Incompatibles y Compatibles será el mismo que se determina en el artículo 2, anterior, excepto en lo que se refiere al uso pormenorizado “*supermercado*”, que se considera incompatible.

Artículo 9 Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA			
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	-	X	X

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

Artículo 10 Forma y dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 50,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 5,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 75°.
- d) Círculo Inscrito: 3,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 11 Parámetros de la Edificación.

Los parámetros para la edificación son los que se determinan en el artículo 5, anterior de estas Ordenanzas de la Edificación.

SECCION 3ª

LA VILA (CLAVE r.3)

(Núcleo urbano tradicional)

Artículo 12 Identificación

Zona que abarca el núcleo fundacional del Area Urbana Principal, de origen medieval. Conserva un trazado característico y aloja algunos edificios de arquitectura popular de interés.

Artículo 13 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante Compatibles e Incompatibles:

El régimen de Usos Dominante, Incompatibles y Compatibles será el mismo que se determina en el artículo 8, anterior.

Artículo 14 Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas.

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA			
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	-	X	X

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

Artículo 15 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 40,00 m²
- b) Frente Mínimo de Parcela: 4,00 m.
- c) Angulo de Fachada: 60°.
- d) Círculo Inscrito: 2,50 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 16 Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Alineación de Calle.
- b) Número Máximo de Plantas: el Número Máximo de Plantas de la Edificación es el que se determina en los Planos de Ordenación, y nunca superior a tres (3).
- c) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): No se determina Altura Reguladora Máxima.
- d) Altura Total: 13,50 m.
- e) Cuanto menos en la primera de la crujiás, la que recae a la alineación del vial, se dispondrá cubierta inclinada con acabado final en teja árabe. **El cuerpo principal de la edificación tendrá una cubierta de teja a dos aguas de una profundidad entre 10 y 12 m (según PATRIMONIO).**

La cubierta se compondrá con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación. **La pendiente no será superior al 40% (según PATRIMONIO).**

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo, si bien deberán vincularse a la vivienda que se desarrolle en la planta ó plantas inferiores, no pudiendo, en ningún caso, alojar una vivienda dividida horizontalmente del resto de las que comprenda el edificio.

- f) Profundidad Edificable: No se establecen más limitaciones a la profundidad de la edificación que las derivadas, en su caso, de lo

dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

- g) Cuerpos Volados y Elementos Salientes: Podrán disponerse cuerpos volados y elementos salientes, ó volados, con respecto a los planos de fachada conforme a lo establecido en los artículos 38 y 39, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, con las siguientes limitaciones.

Se prohíbe la disposición de Cuerpos Volados Semicerrados.

El Vuelo máximo de los Cuerpos Volados será igual a 0,50 m.

La composición sobre el Plano de Fachada de los Cuerpos Volados Cerrados se hará de modo que éstos sólo ocupen la tercera parte (1/3) de la longitud de la fachada en cada planta. **Se prohíben los cuerpos salientes cerrados (según PATRIMONIO).**

- h) Retranqueos: No podrán disponerse retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones, de vial ó interior.

Artículo 17 Otras Condiciones particulares para la aplicación de los Parámetros de la Edificación

1.- La composición de las fachadas de la edificación se ajustará a los modos tradicionales presentes en la zona de ordenanza considerada, caracterizados por los siguientes elementos:

- a) Tendencia a la verticalidad: mediante la disposición de huecos y elementos ornamentales que enfatizen proporciones verticales.
- b) Tendencia a la homogeneidad: mediante la utilización de repertorios formales simplificados, de pocos elementos aunque éstos puedan ser utilizados repetitivamente.
- c) Tendencia a la simetría.
- d) Utilización de elementos de composición tradicionales, excluyendo por ejemplo, a los siguientes: antepechos de fábrica en balcones, dinteles de luz superior a 3.00 m., forjados que hayan de ser vistos desde el

- e) exterior de canto superior en toda su sección a 15 cm., cuerpos volados cerrados con predominio de las partes opacas sobre las transparentes o translúcidas, y cualesquiera otros con tal carácter.
- f) Predominio de paramentos planos, sin retranqueos.
- g) Empleo de texturas tradicionales, tales como por ejemplo, las siguientes: revocos de mortero lisos, balcones de forja, carpintería de madera, persianas de lamas planas, tejas de cerámica en colores naturales, colores derivados de la elaboración de tierras, recercados de jambas en tonos claros, y cualesquiera otros con tal carácter.

2.- No se permitirá en la composición de las fachadas la utilización de materiales inadecuados, al carácter tradicional de la zona, como, azulejos, gres, mármoles, granito, piedras pulidas con brillo, aluminio anodizado, y, en general, tratamientos superficiales que impriman rugosidades exageradas a los paramentos, impropias de la tarea natural de enfoscado. No se permitirá, de igual manera, la formación de cubiertas con acabado final en fibrocemento, plástico, y chapas metálicas.

Artículo 18 Condiciones para la Edificación relativas a la Implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Plurifamiliar.

La implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Plurifamiliar requerirá el cumplimiento de las mismas condiciones de Forma y Tamaño de la Parcela Mínima Edificable a las que se refiere el artículo 10, anterior de estas Normas Urbanísticas.

SECCION 4ª

ZONA MONTE COLORADO (CLAVE r.4)

Artículo 19 Identificación

Area de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad Jardín, ordenada en tres fases mediante otros tantos Planes Parciales aprobados con fechas, 21/07/1.970, 12/11/1.971 y 10/11/1.975, respectivamente. En el año 1.986 se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia un texto refundido de los proyectos existentes.

Las ordenanzas de la edificación en la Zona son las contenidas en esta sección, excepto en la Manzana identificada con la clave, "r.4 - 186/B", en la cual las ordenanzas de la edificación de aplicación serán las vigentes para la misma inmediatamente antes de la aprobación del Plan General de Enero de 1.995.

Artículo 20 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles.

- a) Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Industrial, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Espectáculos y Actividades Taurinas, Actividades FERIALES y Circenses, y Exhibición de Animales, Grandes Superficies Comerciales, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, Actividades y Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, y Ferroviario.
- c) Usos Compatibles: todos los demás que no se relacionan en el párrafo anterior, con las siguientes limitaciones:

- Solo se admitirán en situación 1, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades, incluso “trasteros” en edificios destinados a vivienda.
- Usos Pequeño Comercio y Comercio Medio: solo se permitirá en situación 4, pudiendo destinarse libremente la edificación en cualquier planta a plazas de aparcamiento vinculadas a la actividad, si bien computarán en el recuento de la edificabilidad total disponible.
- Uso Estacionamiento y Garaje. Como norma general se dispondrán en situaciones 1 y 2. Solo se admitirán en situación 3 vinculadas al uso comercial que se implante, a su vez, en situación 4.
- Usos Suministro de Carburante e Infraestructuras de Servicios Urbanos y Territoriales. Solo se admitirán en la vía pública, incluso enterrados, ó en situación 4.
- Uso mercado. Solo se admitirá en situación 4.

Artículo 21 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las

actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

Artículo 22 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 600,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo de Fachada: 45°.
- d) Círculo Inscrito: 10,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 23 Parámetros de la Edificación.

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. La Edificación Auxiliar se destinará a albergar usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Cuando se implante el Uso Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada, la edificación auxiliar destinada a Frontón solo podrá emplazarse en espacios de uso comunitario.

La altura máxima de las chimeneas al servicio de estas instalaciones no superará 1,50 m. sobre la cumbrera de su cubierta

- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,30 m²/m².
- d) Coeficiente de Ocupación: Máximo 60 % (*modificación puntual 3er Expte.*)

e) Ocupación Mínima de la Parcela: Con independencia de la superficie de la parcela de que se disponga, la superficie de la edificación principal que se construya no será menor de 70 m².

f) Número Máximo de Plantas: Dos (2).

g) Altura Total:

Edificación Principal: 10,00 m.

Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero, ó Barbacoa y Pérgola: 3,50

Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.

Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.

h) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo

i) Retranqueos mínimos:

A.- De la Edificación Principal:

- Edificios de Una sola Planta edificada:

Con respecto a las Alineaciones de Vial: 6,00 m.

Con respecto a otros lindes de la parcela: 4,00 m.

- Edificios de dos Plantas edificadas: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual ó superior a la Altura Reguladora, ó Altura de Cornisa, de la edificación:

B.- De la Edificación Auxiliar no destinada a Piscina o Frontón:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 2,00 m., excepto los paellers y depósitos de instalaciones, que podrán adosarse a la medianera siempre que se mantenga la distancia a las alineaciones de vial

C.- De la Edificación Auxiliar destinada a Piscina:

- De Altura, medida entre la Rasante de Referencia y la Cumbre, no superior a 1,00 m: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual, cuanto menos, a dicha altura de la edificación.
- De Altura, medida entre la Rasante de Referencia y la Cumbre, superior a 1,00 m.: 2,00 m con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela y de otras edificaciones.

D.- De la Edificación destinada a Frontón: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual, cuanto menos, a la Altura de la edificación medida entre la Rasante de Referencia y la Cumbre de la misma, y en cualquier caso, nunca inferior a 2,00 m.

Artículo 24 Otras Normas de Composición particulares de la Zona de Ordenanza Monte Colorado

Los accesos a las parcelas habrán de tener un ancho mínimo de 0,80 m. para peatones y 2,70 m. para vehículos.

Artículo 25 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada

La implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada requerirá la observación de las siguientes Condiciones para la Edificación.

a) Referidas a la Forma y Dimensiones de la Parcela Edificable:

- Parcela Mínima: 2.000 m²
- Frente Mínimo de Parcela: 40,00 m.
- Angulo Medianero Mínimo: 80°.
- Círculo Inscrito: 30,00 m.
- Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

b) Referidas a los Parámetros de la Edificación:

- Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,30 m²/m²
- Coeficiente de Ocupación: 50 %, sin incluir la superficie que haya de ocupar la edificación auxiliar.
- Ocupación Mínima de la Parcela: No se determina
- Número Máximo de Plantas: Dos (2).
- Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 7,00 m.
- Altura Total:
 - De la edificación principal: 10,00 m.
 - De la Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero, ó Barbacoa: 3,50 m.
 - De la Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.
 - De la Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.
- Retranqueos mínimos
 - A.- De la Edificación Principal: El retranqueo de la Edificación Principal a cualquiera de los lindes de la Parcela será igual o superior a su Altura de Cornisa, y nunca menor de 6,00 m.
 - B.- De la Edificación Auxiliar permitida: el régimen de retranqueo de la edificación auxiliar permitida será el que se determina al efecto en el artículo 23.i, apartados B y C, anterior, de estas Normas Urbanísticas.

SECCION 5ª

ZONA CUATRO VIENTOS (CLAVE r.5) (Planes Parciales Cuatro Vientos y La Montanyeta)

Artículo 26 Identificación

Area de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad Jardín, con dos Planes Parciales de características similares, Plan Parcial La Montanyeta y Plan Parcial Cuatro Vientos, aprobados en Mayo de 1.965.

Artículo 27 Condiciones de Uso

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados, son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores, de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 28 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 500,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45°.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 29 Parámetros de la Edificación.

Los parámetros para la edificación son los que se determinan en el artículo 23 anterior de estas ordenanzas de la Edificación, excepto el Coeficiente de Edificabilidad Neta, que es 0,40 m²/m² y el régimen de retranqueos de la edificación principal, que es el siguiente:

Retranqueos mínimos De la Edificación Principal:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 4,00 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 3,00 m.

Artículo 30 Otras Normas de Composición particulares de la Zona de Ordenanza, "La Montanyeta"

Dentro de la composición del edificio no podrán autorizarse cuerpos de "resalte", como por ejemplo, los siguientes: Torres, estudios miradores, u otros con tal carácter, sobre la cota de la Altura Total que se determina en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 31 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior, de Estas Normas Urbanísticas.

SECCION 6ª

ZONA MARAVISA I (CLAVE r.6)

Artículo 32 Identificación

Área de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad Jardín, con Plan Parcial aprobado en Febrero de 1.971.

Artículo 33 Condiciones de Uso

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores de estas Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 34 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.

La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable son las que se determinan en el artículo 28, anterior, de estas Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 35 Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. Cuando se implante el Uso Dominante, Vivienda Unifamiliar Aislada, la Edificación Auxiliar cerrada se destinará al alojamiento de los Usos Detallados Garage, Paellero ó Barbacoa, Piscina, u otros del mismo carácter a-exiliar. Se prohíbe la implantación del Uso Detallado Frontón.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- d) Coeficiente de Ocupación: 35 %, conforme a las siguientes reglas
 - Edificación Principal: 25 %.
 - Edificación Auxiliar: 10 %
- e) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- f) Altura Total:
 - Edificación Principal: 10,00 m.
 - Edificación Auxiliar: 4,00 m.
- g) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo

- h) Retranqueos Mínimos:

A.- De la Edificación Principal:

Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
Con respecto a los otros lindes de la Parcela: 3,00 m

B.- .- De la Edificación Auxiliar no destinada a Piscina o Frontón:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 2,00 m., excepto los paellers y depósitos de instalaciones, que podrán adosarse a la medianera siempre que se mantenga la distancia a las alineaciones de vial

Artículo 36 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior de Estas Normas Urbanísticas.

SECCION 7ª

ZONA EL CERRAO (CLAVE r.7)

Artículo 37 Identificación

Zona de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad jardín, al amparo de un Plan Parcial tramitado en el año 1.974 que no llegó a obtener la Aprobación Definitiva.

Artículo 38 Condiciones de Uso

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 39 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 750,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45ª
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 40 Parámetros de la Edificación.

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. Cuando se implante el Uso Dominante, Vivienda Unifamiliar Aislada, la Edificación Auxiliar cerrada se destinará al alojamiento de los Usos Detallados Garage, Paellero ó Barbacoa, Piscina, u otros del mismo carácter auxiliar. Se prohíbe la implantación del Uso Detallado Frontón.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,30 m²/m².
- d) Coeficiente de Ocupación: 40 %, conforme a las siguientes reglas:
 - Edificación Principal: 30 %.
 - Edificación Auxiliar: 10 %
- e) Ocupación Mínima de la Parcela: Con independencia de la superficie de la parcela de que se disponga, la superficie de la edificación principal que se construya no será menor de 75m².
- f) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- g) Altura Total:
 - Edificación Principal: 10,00 m.
 - Edificación Auxiliar: 4,00 m.
- h) Cubiertas Inclinas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.

i) Retranqueos Mínimos:

A.- De la Edificación Principal:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
- Con respecto a los otros lindes de la Parcela: 3,00 m.

B.- De la Edificación Auxiliar no destinada a Piscina o Frontón:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 2,00 m., excepto los paellers y depósitos de instalaciones, que podrán adosarse a la medianera siempre que se mantenga la distancia a las alineaciones de vial

Artículo 41 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior, de Estas Normas Urbanísticas.

SECCION 8ª

ZONA I.A.L.E. (CLAVE r.8)

Artículo 42 Identificación

Zona de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad jardín, al amparo de un Plan Parcial tramitado en el año 1.975 que no llegó a obtener la Aprobación Definitiva.

Artículo 43 Condiciones de Uso

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 44 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 500,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45^a.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 45 Parámetros de la Edificación

Los Parámetros para la Edificación son los referidos en el artículo 40, anterior de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 46 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior, de Estas Normas Urbanísticas.

SECCION 9ª

ZONA SUELO URBANO EXTENSIVO S.U.E (CLAVE r.9)

Artículo 47 Identificación

Zonas del territorio consolidadas por edificación destinada a segunda residencia, de urbanización normalmente precaria, surgidas al margen del planeamiento y clasificadas como Suelo Urbano al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, o bien, por haberlo sido con anterioridad en las Normas Subsidiarias del Planeamiento que el Plan General revisa.

Artículo 48 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles

- a) Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Industrial, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Espectáculos y Actividades Taurinas, Actividades Feriales y Circenses, y Exhibición de Animales, Comercio Medio, Grandes Superficies Comerciales, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, Actividades y Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, y Ferroviario.
- c) Usos Compatibles: todos los demás que no se relacionan en el párrafo anterior, con las siguientes limitaciones:
- Solo se admitirán en situación 1ª, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades, incluso “trasteros” en edificios destinados a vivienda.
 - El Uso Pequeño Comercio solo se permitirá en situación 4ª, pudiendo destinarse libremente la edificación en cualquier planta a plazas de aparcamiento vinculadas a la actividad, si bien computarán en el recuento de la edificabilidad total disponible.
 - Uso Estacionamiento y Garaje. Como norma general se dispondrán en situaciones 1ª y 2ª. Solo se admitirán en situación 3ª vinculadas al uso comercial que se implante, a su vez, en situación 4ª.
 - Usos Suministro de Carburante e Infraestructuras de Servicios Urbanos y Territoriales. Solo se admitirán en la vía pública, incluso enterrados, ó en situación 4ª.
 - Uso mercado. Solo se admitirá en situación 4ª.

Artículo 48-bis Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan a continuación.

1. Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.

- a) Parcela Mínima: 2.000,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela : 40,00 m
- c) Angulo Medianero Mínimo : 80°
- d) Círculo Inscrito : 30,00 m
- e) Dar frente a vial de ancho mínimo 10,00m perteneciendo al sistema viario del PGOU.

2. Parámetros de la Edificación.

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en parcela, a razón de una (1) vivienda por cada quinientos metros cuadrados (500,00 m²) de parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar de acuerdo con las reglas que se determinan en el artículo 23.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,25 m²/m². No computan en esta zona las terrazas cubiertas cerradas hasta un máximo del 50 % de su perímetro.
- d) Coeficiente de Ocupación: 30 %
- e) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- f) Altura Total:
 - Edificación Principal: 10,00 m.
 - Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero ó Barbacoa, Pérgola: 4,00
 - Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.
 - Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.

- g) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.
Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta, podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.
- h) Retranqueos mínimos: la distancia de la edificación principal a fachada o vía pública será igual o superior a 5m; a cualquiera de los lindes de la parcela, será igual o superior a 3m; y entre las distintas edificaciones principales (viviendas), será igual o superior a 6m (3.00 m + 3.00 m).

El régimen de retranqueo de la edificación auxiliar será el que se determina en el artículo 23i, apartados B y C.

Artículo 49 Limitaciones al Ejercicio de usos Detallados.

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

Artículo 50 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

Parcela Mínima: 400,00 m².

- a) Frente Mínimo de Parcela : 15,00 m
- b) Angulo Medianero Mínimo : 45°
- c) Círculo Inscrito : 10,00 m
- d) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 51 Parámetros de la Edificación.

Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.

- a) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar de acuerdo con las reglas que se determinan en el artículo 23.
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,25 m²/m². No computan en esta zona las terrazas cubiertas cerradas hasta un máximo del 50 % de su perímetro.
- c) Coeficiente de Ocupación: 30 %
- d) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- e) Altura Total:
 - Edificación Principal: 10,00 m.
 - Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero ó Barbacoa, Pérgola: 4,00
 - Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.
 - Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.
- f) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.
Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.
- g) Retranqueos Mínimos: La distancia de la Edificación Principal a cualquiera de los lindes de la parcela será igual o superior a 3,00 m.
El régimen de retranqueo de la Edificación Auxiliar será el que se determina en el artículo 23.i, apartados B. y C.

SECCION 10ª

ZONA INDUSTRIAL ORDENADA POR
EDIFICACION AISLADA EN PARCELA (CLAVE i.1)

Artículo 52 Identificación

Zonas del Suelo Urbano consolidadas por la implantación de tipologías de la edificación ordenadas por el modo de Edificación Aislada en Parcela propias del ejercicio de actividades industriales.

Artículo 53 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles

- a) Uso Dominante: Cualquiera de los Usos Pormenorizados que comprende el Uso Global Industrial, en cualquier situación, a excepción de lo que se determina en el artículo 54.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar Agrupada, Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Vivienda Plurifamiliar ó Vivienda en Bloque, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, y Ferroviario.
- c) Usos Compatibles: Todos los demás que no se relacionan en el párrafo anterior, con las siguientes limitaciones:

- El uso pormenorizado Vivienda unifamiliar Aislada solo se permitirá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57
- (*En el uso industrial i.1 y en los compatibles*): Solo se admitirán en situación 1, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades.

Artículo 54 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados.

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	-
NOCIVA	-	-	X
INSALUBRE	-	-	X
PELIGROSA	-	-	X

En cualquier caso se prohíben los USOS INDUSTRIALES EN RÉGIMEN DE AFEC-CION SINGULAR, ó Afección Alta, a los que se refiere el artículo 15 de las Normas de Ordenación Estructural.

Artículo 55 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 750 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45°.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 56 Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: La edificación podrá disponerse en la parcela en cuantas unidades de volumen requiera el desarrollo del programa propio de los Usos a implantar. Se permite también la implantación de Elementos Técnicos de las Instalaciones característicos del Uso Industrial, tales como Chimeneas, Torres metálicas u otros.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 1,00 m²/m².
- d) Coeficiente de Ocupación: 80 %.
- e) Número Máximo de Plantas: No se determina.
- f) Altura Total
 - Edificación Principal: 12,00 m.
 - Elementos Técnicos de las Instalaciones: 30,00 m.
- g) Retranqueos Mínimos:

A.- De la Edificación Principal:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 6,00 m.
- Con respecto al fondo de la parcela: 4,00 m.
- Con respecto a los lindes laterales de la parcela: 1,50 m.

No obstante, la edificación podrá adosarse a las medianeras sin respetar dicho retranqueo a lindes cuando exista acuerdo entre colindantes, que deberá justificarse mediante acta notarial acompañando a la preceptiva solicitud de licencia de obras.

En este caso la medianera deberá garantizar una resistencia al fuego según los parámetros de la NBE-CPI-96 de RF-240. En el supuesto de que una de las parcelas ya exista retranqueo a lindes de 1,50 m., el propietario colindante deberá retranquearse igualmente 1,50 m. no pudiendo construir adosado dicho linde.

- B.- De los Elementos Técnicos de las Instalaciones: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a la Altura Total de la edificación y, en cualquier caso, mayor que la que se determina en el guión anterior, según se trate de Alineaciones de Vial u otros lindes de la parcela.

Circular 1/2013: Uso de altillos y trasteros en naves industriales: (11 abril 2013) y (10-07-13) rectificada

1.- En las naves que hayan agotado la edificabilidad permitida por el planeamiento, **sobre las edificaciones de menor altura existentes en su interior**, tales como oficinas, despachos, salas de exposición del producto fabricado, aseos, etc., **se podrán construir y/o habilitar altillos** para el desarrollo de usos compatibles con el planeamiento, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie de dichos altillos será, como máximo, de un 15 por 100 de la superficie en planta de la nave que los alberga y, en cualquier caso, no podrá exceder de 60 m², con independencia de la superficie de la citada nave.

- El uso de dichos altillos, ya se trate de oficinas, trasteros u otros usos compatibles, siempre tendrá carácter accesorio del uso industrial principal, de forma que no podrán desarrollarse con carácter independiente y en ausencia del mismo.

- Dicho espacio (altillo), estará siempre en el interior de la nave y permitirá la utilización del vuelo o proyección vertical existente entre el techo del altillo y la cubierta de la propia nave.

2.- De igual modo, **aquellas naves cuya total superficie en planta esté destinada a la actividad industrial principal, podrán habilitar altillos**, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que cumplan la totalidad de requisitos expuestos en los párrafos anteriores.

Artículo 57 Otras condiciones particulares y Condiciones para la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar

1.- **Necesidad de Implantación:** Sólo se permitirá la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Aislada cuando se justifique en la necesidad de alojamiento de la unidad familiar en la que alguno de sus miembros desempeña funciones de mantenimiento o custodia permanente de las instalaciones propias del Uso Principal o del resto de los usos compatibles.

2.- **Parámetros de la Edificación:** La edificación que se destine a alojar el Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Aislada se compondrá atendiendo a las siguientes reglas:

- a) Superficie Máxima Construida: 200 m²t.
- b) Número Máximo de Plantas: Dos (2).
- c) Altura Total: 7,00 m.
- d) Retranqueos: 5,00 m. con respecto, a cualquiera de los lindes de la parcela, así como, a cualquiera de las edificaciones que se hubiere de implantar en la misma para alojar al resto de los Usos Compatibles y al Uso Dominante.

SECCION 11ª

ZONA INDUSTRIAL ORDENADA POR
ALINEACION DE VIAL (CLAVE i.2)

Artículo 58 Identificación

Zonas del Suelo Urbano consolidadas por la implantación de tipologías de la edificación ordenadas por el modo de Alineación de Calle, propias del ejercicio de actividades industriales.

Artículo 59 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados, son los que se de-terminan en los artículos 53 y 54, anteriores de estas Normas Urbanísticas para la Zona Industrial ordenada según el modo de Edificación Aislada en Parcela, (Clave i.1) con la única salvedad de que se considerarán incompatibles cualquiera de los Usos Pormenorizados comprendidos en el Uso Global Residencial.

Artículo 60 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- a) Parcela Mínima: 300,00 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 10,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 60°.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 61 Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: por Alineación de Calle.
- b) Número Máximo de Plantas: No se determina.
- c) Altura Total: 10,00 m.
- d) Profundidad Edificable: No se establecen más limitaciones a la profundidad de la edificación que las derivadas, en su caso, de lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
- e) Cuerpos Volados y Elementos Salientes, ó Volados: Podrán disponerse cuerpos volados y elementos salientes con respecto a los planos de fachada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 38 y 39, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.
- f) Retranqueos Máximos: podrán disponerse retranqueos de la edificación con respecto a la Alineación del Vial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27.1.a. de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación. y hasta una distancia máxima respecto a la Alineación de Vial de 10,00 m.

SECCION 12ª

ZONA TOLERANCIA INDUSTRIAL (CLAVE i.3)

Artículo 62 Identificación

Zonas del Suelo Urbano en las que aparecen yuxtapuestas, de forma dominante, actividades y tipologías de la edificación propias de los Usos Pormenorizados comprendidos en los Usos Globales Residencial e Industrial.

Artículo 63 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados

1.- El régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles es el que se determina en el artículo 2, anterior de estas Normas Urbanísticas para la Zona Ensanche (Clave r.1).

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderán también Compatibles mientras permanezcan en el mismo emplazamiento que ostentan en el momento de la Aprobación Definitiva del Plan General, los siguientes Usos Pormenorizados, a saber: Industria en situaciones 2ª, y 4ª, Gran Industria en situación 4ª, Pequeño Almacén en situaciones 1ª, y 2ª, y Almacén en situación 4ª.

Artículo 64 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados

1.- Se prohíbe la nueva implantación de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "X", ó "y", en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	-
NOCIVA	X	X	X Y
INSALUBRE	X	X Y	X Y
PELIGROSA	-	X	X Y

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

2.- No obstante, si se permitirá el ejercicio, en el mismo emplazamiento que ostentan en el momento de Aprobación Definitiva del Plan General, de los Usos Detallados ya implantados que se señalan con "x", en la misma matriz.

Artículo 65 Régimen General de Condiciones para la Edificación.

El régimen general de condiciones para la edificación es el que se determina en los artículos 4 y 5, anteriores de estas Normas Urbanísticas, para la Zona Ensanche, (Clave r.1)

SECCION 13ª

ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE r.ea)

Artículo 66 Identificación

Zonas en las que las viviendas y otros usos compatibles se dispondrán en bloques de edificación aislados y preferentemente retranqueados con respecto a los lindes de éstas, de manera que el espacio libre interior resultante pueda destinarse a jardines y espacios libres privados.

Artículo 67 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados

El régimen de Usos Dominante, Incompatibles y Compatibles será el mismo que se determina en el artículo 2, anterior.

Artículo 68 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados.

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos,

actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

Artículo 69 Forma y Dimensiones de la parcela mínima edificable.

- a) Parcela Mínima: 600 m².
- b) Frente Mínimo de Parcela: 25,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 90°
- d) Círculo Inscrito: 20,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

Artículo 70 Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: se distinguirá entre usos, dominante y usos compatibles, y entre las zonas, “ea 1”, y “ea 2”:
Zona ea 1:
 - Uso dominante: 2,00 m²t/m².
 - Usos compatibles: 0,15 m²t/m²**Zona ea 2:**
 - Uso dominante: 2,775 m²t/m².
 - Usos compatibles: 0,225 m²t/m²
- c) Coeficiente de Ocupación: 50 %.
- d) Número Máximo de Plantas y Altura Reguladora Máxima (Altura Máxima de Cornisa): se distinguirá entre edificación principal destinada a materializar el uso dominante, y edificación Auxiliar y entre las zonas, “ea 1”, y “ea 2”:

- Uso dominante:
 - **Zona ea 1:** Cinco (V) Plantas y 17,00 m.
 - **Zona ea 2:** Seis (VI) Plantas y 21,00 m.
 - Edificación Auxiliar: 4,50 m
- e) Cubiertas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo, si bien deberán vincularse a la vivienda que se desarrolle en la planta ó plantas inferiores, no pudiendo, en ningún caso, alojar una vivienda dividida horizontalmente del resto de las que comprenda el edificio.

- f) Retranqueos Mínimos de la edificación principal
- Con respecto a la alineación del vial: 2,00 m.
 - Con respecto a otros lindes de la parcela: 5,00 m.
 - Con respecto a otros bloques de edificio: 10,00 m
- g) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar para alojamiento de cualquiera de los usos pormenorizados compatibles.
- h) Disposición en la parcela de la edificación auxiliar: La edificación auxiliar podrá disponerse libremente en la parcela, incluso alineada con los viales, sin observación de retranqueos, o adosada a los bloques de edificación principal. La edificación auxiliar cubierta y/o cerrada, tendrá los mismos retranqueos que la principal: Al linde 5 m y a fachada 2 m.
- i) Vallas y Cercados: Sobre la alineación del vial se dispondrán vallas ó cercados de altura no superior a 2,00 m. de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas de la Edificación y que, en cualquier caso, recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.

- j) La altura total de la vallas o cierres que pudieran se disponerse sobre el resto de los lindes de la parcelas será, de 2,00 m.
- k) Elementos Salientes: Podrán disponerse elementos salientes de las vallas y cercados con respecto a la alineación, de vuelo máximo no superior a 60 cm. y a partir de una altura sobre la rasante no inferior a 2,70 m.
- l) Cuerpos volados: Podrán disponerse cuerpos volados en las edificaciones según las siguientes reglas:
 - El vuelo máximo será menor o igual a 1/10 de la separación entre las alineaciones de bloques entre sí, y entre las alineaciones de los bloques y el linde de la parcela. En ambos, no mayor de 1,50 m.
 - El vuelo máximo será menor o igual a 1/4 de la separación de la alineación del bloque a la alineación de fachada, y no mayor de 1,50 m.
 - El resto es aplicable a las Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación art. 38.

Artículo 71 Edificación sobre la Alineación del Vial

1.- Mediante Estudio de detalle que comprenda una manzana completa podrá ordenarse la totalidad de la edificación disponible en la parcela alineada con los viales.

2.- En este supuesto, podrán disponerse toda clase de cuerpos volados y elementos salientes con respecto a la alineación del vial de vuelo proporcional al ancho de los viales, según se determina en las Ordenanzas de la Edificación, y con observación de las siguientes reglas:

- a) La suma de las longitudes de los cuerpos volados será inferior al 70 % de la suma de las longitudes de las plantas superiores a la Planta Baja.
- b) Podrán cerrarse formando miradores de carpintería y vuelos cerrados, como máximo, el 70 % de la longitud total de los cuerpos volados.

CAPITULO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES

SECCION 1ª

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, **PUBLICOS** DE LAS REDES LOCAL Y ESTRUCTURAL (CLAVES, “JL” Y “QL”)

Artículo 72. Identificación

1.- Terrenos urbanizados ó reservas de suelo, de titularidad pública, dispuestas por el Plan para atender a las necesidades de la población de jardines y grandes parques públicos y cumplir con los requerimientos de dotación determinados por las Leyes.

2.- El Modo ó clase de Ordenación de esta Zona de Ordenanza es por Edificación Aislada.

Artículo 73. Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, Compatibles e Incompatibles

- a) Uso Dominante, ó Principal: Espacios Libres y Zonas Verdes.
- b) Usos Compatibles: según se trate de terrenos pertenecientes, ó no, a la Red Primaria o Estructural, se tendrá lo siguiente:
 - **Terrenos pertenecientes a la Red Estructural:** Espectáculos Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, Aparcamiento, Garaje, Deportivo, Cultural, Administrativo, Viario e Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales y Urbanos, de titularidad pública.

No obstante, el destino único, e incompatible con cualquier otro, de la zona identificada con la clave "QL-3" (Lloma Llarga, ó El Barranc), es acoger una "Micro reserva de Flora" ó figura de protección similar, con objeto de garantizar la conservación de la especie vegetal denominada, "Jara de Cartagena" por tratarse de una de las dos localizaciones de la misma, conocidas a escala mundial.

- **Terrenos no pertenecientes a la Red Estructural:** Deportivo, Viario, e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos de titularidad pública.

- c) Usos Incompatibles: todos los demás no reseñados en la relación anterior

Artículo 74. Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados.

1.- Sin perjuicio de lo que se determina, en el artículo anterior con respecto a la zona "QL-3" así como en el párrafo 2. De este mismo artículo, serán de aplicación las siguientes limitaciones para el ejercicio de los Usos Detallados que se proyecten al amparo del Régimen General al que se refiere el artículo 75, a saber:

- a) Relativas al desarrollo de los Usos Pormenorizados Espectáculos Establecimientos Públicos, Actividades Recreativas, Estacionamiento, Garaje, Deportivo y Cultural:
 - Su implantación se regulará mediante Plan Especial, o Plan de Reforma Interior.
 - Sólo se permitirán instalaciones que no requieran la disposición de superficies cubiertas más que parra el alojamiento de funciones complementarias, tales como vestuarios, cocinas, pequeños almacenes de material, u otras con tal carácter.
 - La superficie ocupada por el desarrollo de los Usos Compatibles no superará el 10 % del total de la superficie ocupada por los terrenos que se destinan al ejercicio del Uso Dominante Espacios Libres y Zonas Verdes.

- b) Relativas al desarrollo del Uso Pormenorizado Viario: el viario que se prevea será el adecuado para asegurar el acceso de los equipos de mantenimiento y seguridad de las instalaciones. En cualquier caso, el viario se dispondrá de modo que no pueda utilizarse directamente por el tráfico rodado en funciones de conexión de espacios exteriores a la Zona.
- c) Relativas al desarrollo de los Usos Pormenorizados Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales: Sólo se permitirá la ocupación de hasta el 10% de la superficie de cada Unidad de Zona para el desarrollo de los Usos Pormenorizados a los que este párrafo se refiere

2.- Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas: no se permite el ejercicio de actividad alguna que se califique de, Insalubre, Nociva o Peligrosa.

Artículo 75 Parámetros de la Edificación

1.- Forma y Dimensiones de la parcela mínima edificable: La superficie de la Unidad Mínima de Zona susceptible de alojar edificación se cifra en 5.000 m².

- a) Retranqueo Mínimo: 5,00 m.
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: No se determina Coeficiente de Edificabilidad Neta, debiendo estarse al respecto a lo dispuesto en el artículo 76.1, anterior, de estas Normas Urbanísticas.
- c) Coeficiente de Ocupación: 10 %.
- d) Número Máximo de Plantas: Una (1)
- e) Altura Total: 10,00 m. No obstante podrá ser superado dicho parámetro en las instalaciones especiales que lo requieran, tales como torres para alumbrado, u otras.

SECCIÓN 2ª

ZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

(CLAVES, “ED”, “RD”, “TD”, “ID”, y “AD”)

Artículo 76 Identificación. Ambito de la Normativa

1.- Terrenos destinados por el planeamiento al alojamiento de equipamientos, de titularidad pública municipal, excepto las Zonas de Ordenanza denominadas, “Red Municipal de Caminos Rurales”, y “Servicio Urbano/Infraestructuras”, que son objeto de regulación en otras Secciones de esta Normativa...

El Plan General en esta categoría, al amparo, así mismo, de lo que dispone el artículo 58.4 de la Ley 6/94, sin distinguir entre públicos y privados, determina cuatro (4) Zonas de Ordenación, de destino especializado, a saber:

- a) Zona Educativo/Cultural, [clave “ED”]
- b) Zona Deportiva/Recreativa, [clave “RD”]
- c) Zona Asistencial, [clave “TD”]
- d) Zona Administrativo/Institucional, [clave “AD”]

2.- El Modo ó clase de Ordenación de esta Zona de Ordenanza es por Edificación Aislada.

Artículo 77 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles

- a) Uso Dominante: Los usos Pormenorizados Principales, ó característicos de los terrenos comprendidos en esta categoría común de Dotaciones, son los que, respectivamente, de entre los reseñados como “Usos de Carácter Dotacional” en las Normas de Ordenación Pormenorizada, se identifican con la misma denominación de cada Zona.
- b) Usos Compatibles: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.4.B de la Ley 6/94, 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 y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y, en el segundo, medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

De igual manera, sin perjuicio del destino final público que se dispone en la Revisión del Plan General, serán compatibles las actividades de titularidad privada ya implantadas y/o que se amparen en planes parciales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística sobre terrenos que hubiesen sido calificados por dichos planes como, "Centros Culturales y Docentes", y Servicios de Interés Público y Social", con la determinación expresa de titularidad privada.

- c) Usos Incompatibles: todos los demás no contemplados en los apartados anteriores.

Artículo 78 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas. Condiciones Generales de la Edificación

1.- No se permitirá el ejercicio de los Usos Pormenorizados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la “Matriz de exclusión de Usos que se determina en el artículo 3, salvo que la actividad concreta de que se trate lo requiera y se adopten las medidas correctoras pertinentes.

2.- Para cada Unidad de Zona, dicha Matriz, así como las Condiciones Generales de la Edificación de los terrenos, serán las mismas que en estas Normas Urbanísticas se

determinan para la Unidad de Zona más próxima de Uso Residencial, en Suelo Urbano, o en Suelo No Urbanizable, para la Zona de Ordenanza Común.

3.- No obstante, en el Suelo No Urbanizable podrá admitirse el Coeficiente de Edificabilidad Neto que resulte del cómputo de las construcciones ya existentes con anterioridad a la exposición pública del Plan.

4.- En Suelo Urbano la aplicación de lo que determina el párrafo anterior estará sometida a las siguientes reglas:

- a) Cuando la situación de dos o varias Zonas de Ordenanza con las características a las que se refiere el citado precepto, próximas a la Unidad de Zona de que se trate, de lugar a más de una interpretación sobre las Condiciones Generales para la Edificación a aplicar en la Misma, Estas tendrán por límites el máximo de los máximos y mínimo de los mínimos, respectivamente, de las asignados a cada una de aquellas Zonas de Ordenanza.
- b) Cuando las Condiciones Generales para la Edificación que resulten de lo dispuesto en el párrafo y apartado anteriores, no sean las adecuadas para la implantación del Uso Dominante, podrá realizarse un Estudio de Detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:
 - El volumen máximo edificable será el máximo que se deduzca por aplicación de lo dispuesto en el párrafo "a", anterior.
 - Si los cuerpos de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela, la distancia mínima a éstos será de 5,00 m.
 - Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 % superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, ocupando una superficie máxima del 25 % de la parcela.

Artículo 79 Regulación específica de las Zonas, Asistencial, [clave “ID-2”], en la que se emplaza el Uso Pormenorizado “Cementerio

1.- El Uso Pormenorizado exclusivo de los terrenos en los que está emplazado el Cementerio Municipal es el Uso Pormenorizado Cementerio. No obstante, se permitirán los Usos Detallados necesarios para mejor prestación del servicio público de que se trata, tales como los usos, Administrativo, Religioso, Aparcamiento, u otros con tales fines.

2.- Los parámetros físicos a los que debe someterse la edificación serán los necesarios para permitir el adecuado ejercicio del Uso Pormenorizado Exclusivo con la única limitación de no poder superar las construcciones la Altura Total, que se fija en, 7,00 m.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, mediante Ordenanza Municipal podrán regularse otras condiciones detalladas de la edificación y uso del suelo previstos en el recinto del Cementerio Municipal.

4.- Policía de Cementerios: Los terrenos próximos a los Cementerios, están sometidos a un régimen particular de policía de usos y de la edificación, con arreglo a lo dispuesto, en el Decreto 2.263/74 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

Conforme a dicho precepto, los usos y edificaciones en los terrenos situados hasta 500 m. de lo límites del Cementerio requerirán autorización del Ayuntamiento previa a la tramitación de la licencia que en cada caso se requiera.

SECCIÓN 3ª

VIARIO PÚBLICO DE RELACIÓN MUNICIPAL

SUB - SECCIÓN 1ª

“VIARIO URBANO/APARCAMIENTO/
AREAS PEATONALES”

Y

ESPACIOS LIBRES VINCULADOS A
LA CARRETERA (CLAVE EL CA)

Artículo 80 Identificación. Ambito de la Normativa

1.- Terrenos calificados en la ordenación urbanística pormenorizada como Viales, de uso y dominio públicos, con objeto de proporcionar acceso adecuado a los solares, y relacionar, en su caso, las diferentes áreas urbanas del municipio.

Se incluyen también en esta zona, el viario de uso peatonal, los terrenos que el Plan General destina a aparcamientos públicos en superficie inmediatos a la red viaria, y los terrenos comprendidos en la denominada por la legislación sectorial “Zona de Protección de la Carretera” que se califiquen como “Espacios Libres Vinculados a La Carretera”.

2.- La ejecución del planeamiento determina la incorporación de dichos terrenos al dominio público municipal.

Artículo 81 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles

- a) **Uso Dominante:** Viario.
- b) **Usos Compatibles:** Estacionamiento, Suministro de Carburante, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos, Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales.

Las Zonas calificadas como Espacio Libre Vinculado a la Carretera ("EL CA"), podrán ser objeto de obras de urbanización como si de zonas verdes se tratase, ó bien destinarse a estacionamiento de vehículos, siempre que no se ocupe a la *Zona de Dominio Público de la Carretera* ni se afecte a la seguridad vial, y sin perjuicio de la autorizaciones de la Administración competente de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, prohibiéndose, en general, cualquier uso que impida ó dificulte una posible incorporación futura de los terrenos a la sección viaria útil.

No obstante, la Zona identificada con la clave "EL CA - 4", por existir en la misma edificación residencial en uso y buen estado de conservación, anterior a la implantación de la Autovía de Ademuz, (CV-34), se considerará transitoriamente compatible el uso residencial, con arreglo a la edificabilidad y estado de ocupación de los terrenos ya consolidados, mientras éste subsista.

Artículo 82 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados y pormenorizados.

1.- El Ayuntamiento, ó la Administración titular de la carretera cuando se trate de las zonas "EL CA", podrá limitar y condicionar el ejercicio e implantación de los usos compatibles atendiendo a criterios de conveniencia u oportunidad, en razón de la posible peligrosidad o nocividad que aquéllos comporten, o por dar lugar a impactos negativos sobre la imagen urbana.

2.- En cualquier caso, el ejercicio de usos lucrativos de titularidad privada en la zona Viario requerirá de concesión administrativa del Ayuntamiento.

Artículo 83 Parámetros reguladores de la edificación y otras condiciones de la acción de urbanización.

En la zona de ordenanza a la que esta sección se refiere, no se permite edificación, sin perjuicio de la implantación, en su caso, de elementos de mobiliario urbano, tales como, bancos, papeleras, señales de tráfico, báculos para iluminación, ó los necesarios al funcionamiento de las infraestructuras urbanas, como transformadores eléctricos, estaciones de bombeo, u otros, y las instalaciones de Suministro de Carburante.

Artículo 84 Distancia de las construcciones al viario estructural.

1.- En el suelo No Urbanizable, la construcción de cierres de fábrica y edificaciones en los terrenos situados a los lados de los viales de titularidad municipal de la Red Estructural, que se identifican en los planos de ordenación a escala 1/5.000, habrán de retranquearse, con respecto de su arista exterior de explanación, cuanto menos, la distancia que se determina para cada caso en el siguiente cuadro:

	Cierres de Fábrica (terrenos lindantes)	Otras Edificaciones (terrenos no necesariamente lindantes)
VIARIO GENERAL	3,00 m.	8,00 m.
- CAÑAYDA - MAQUIVA - CASA BLANCA	3,00 m.	18,00 m.

2.- No obstante, las pequeñas casetas para cobijo de mecanismos de control de riegos por goteo podrán emplazarse libremente en la parcela con independencia de lo dispuesto en esta regla.

SUB - SECCIÓN 2ª

RED MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

Artículo 85 Identificación. Ámbito de la Normativa

1.- Zona de Ordenanza que comprende la Red Municipal de Caminos Rurales de uso público al servicio de las relaciones de comunicación locales, (interiores al mismo municipio), en tanto no resulte integrada en la Red Estructural Viaria, o de articulación de los diferentes desarrollos urbanos, calificada por el Plan General. En los Planos de Ordenación se destacan gráficamente algunos de los elementos más significativos de dicha Red.

2.- En términos de determinación física, esta calificación urbanística está limitada a la explanación de cada uno de los caminos que se reseñan en el Plano Catastral de Rústica del Municipio, no identificados en éste como “de servidumbre”, acotada entre sus aristas exteriores conforme al criterio del artículo 32.3 de la ley 6/91 de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en adelante, Ley 6/91.

Artículo 86 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles

- a) **Uso Dominante:** Viario.
- b) **Usos Compatibles:** Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales de titularidad Pública.
- c) **Usos Incompatibles:** todos los demás no reseñados en la relación anterior

Artículo 87 Condiciones para la Edificación

No se establecen limitaciones a la construcción de estructuras y elementos propios del ejercicio del Uso Pormenorizado Dominante. Las construcciones necesarias al ejercicio de los Usos Compatibles se ajustarán a lo que determine el Ayuntamiento, en tanto que Administración Titular de la Vía, con la única limitación de la Altura Total, que no será superior a 10,00 m.

Artículo 88 Policía de Caminos Municipales

1.- En el Suelo No Urbanizable, la construcción de cierres de fábrica y edificaciones en los terrenos situados a los lados de los caminos que constituyen la Zona de Ordenanza, habrá de retranquearse, con respecto al eje de simetría de cada sección de la explanación cuanto menos, las siguientes distancias:

- Vallas y cercados: 6,00 m.
- Otras Edificaciones: 11,00 m.

No obstante, las pequeñas casetas para cobijo de mecanismos de control de riegos por goteo podrán emplazarse libremente en la parcela con independencia de lo dispuesto en esta regla.

2.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos, 2, 3.1.b, y 38.2 de la Ley 6/91, el Ayuntamiento podrá limitar los cruces y accesos a los diferentes elementos de la Red Municipal de Caminos Rurales de Uso Público y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que estos y aquéllos puedan disponerse. Los Programas de Actuaciones Integradas y Planes Parciales deberán, en su caso, ajustarse a tales limitaciones.

SECCIÓN 4ª

ZONA “SERVICIO URBANO / INFRAESTRUCTURAS”

[CLAVE “ID”]

Artículo 89 Identificación. Ámbito de la Normativa

Terrenos en los que se localizan las partes de los Sistemas de Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales, con independencia de su titularidad, cuya implantación requiere exclusividad de uso del territorio ocupado, tales como estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de transformación de energía eléctrica, y otros.

Artículo 90 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles

Los Usos Pormenorizados Exclusivos de los terrenos comprendidos en la Zona de Ordenanza a la que esta sección se refiere son las Infraestructuras y Servicios Públicos, Urbanos y Territoriales, de titularidad pública o privada.

No obstante, se permitirán los Usos Detallados necesarios para mejor prestación del servicio público de que se trata, tales como los requeridos para desarrollo de los usos Pormenorizados Administrativo, u otros con tal fin.

Artículo 91 Condiciones para la Edificación

No se establecen más limitaciones a la construcción de estructuras y elementos propios del ejercicio del Uso Pormenorizado Dominante y de los Usos Detallados que completen su programa que la determinación de la Altura Total, la cual será de 10,00 m.

Artículo 92 Policía de las Infraestructuras y de los Servicios Públicos

Con independencia de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, los terrenos adyacentes a las redes de Infraestructuras y Servicios Públicos están sometidos a Regímenes Particulares de Policía, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente, de plena aplicación.

CAPITULO III

IDENTIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

Artículo 93. Generalidades

A efectos de determinar la ordenación pormenorizada de los terrenos, los usos globales a los que se refiere el artículo 3.4.c. de la Normas de Ordenación Estructural, comprenden los usos pormenorizados que se definen en este Capítulo.

Artículo 94. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Residencial

Los Usos Pormenorizados que el Plan General considera, en el Uso Global Residencial son los siguientes:

A.- Usos Pormenorizados Comprendidos en el uso Global Residencial Unitario

- a) *Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Aislada (Vua)*: cuando se localiza, de forma única, en parcela independiente y edificio aislado en la misma.
- b) *Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras (Vum)*: cuando se localiza de forma única en parcela independiente, entre mediane-ras.

B.- Usos Pormenorizados Comprendidos en el uso Global Residencial Múltiple:

- a) *Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Agrupada (Vug)*: cuando, respondiendo a una unidad de proyecto se localiza en parcela independiente y edificación en la que se agrupan horizontalmente otros de su misma clase, ó, siempre que el acceso a las viviendas se realice desde el exterior de manera independiente e individualizada, incluso verticalmente sin superar tres (3) plantas sobre la rasante.
- b) *Uso Pormenorizado Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque (Vb)*: cuando se localiza agrupado verticalmente con otros de su misma clase en edificio con acceso previo desde el exterior común y otros elementos comunes.

C.- Usos Pormenorizados Comprendidos en el uso Global Residencial (en general):

a) *Uso Pormenorizado, uso Particular (Vup)*: En locales y/o edificios sin uso, en situaciones 2ª y 4ª, se permitirá el *uso Particular* para: Limpieza, mantenimiento, trastero, etc., con las limitaciones de la contratación mínima de contador de agua de media pulgada (12,70 mm) y energía eléctrica de 1,5 Kw; o en su caso las mínimas que exijan las compañías suministradoras.

Artículo 95. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Industrial

- a) *Uso Pormenorizado Actividad Artesanal (Aa)*: actividad incluida en el repertorio de oficios artesanos, que desarrolla básicamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear un máximo de tres (3) operarios y, de forma auxiliar, elementos de accionamiento electromecánico de potencia activa inferior 3,75 Kw.
- b) *Uso Pormenorizado Taller (Ta)*: actividad que comprende operaciones de carácter manual (mecánico, físico o químico), con una razón máxima de Potencia instalada a superficie de 0,075 Kw/m² y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos citados diferentes, a razón de 2 operarios por cada 0,075 Kw. de potencia instalada, hasta un máximo de 25 operarios.
- c) *Uso Pormenorizado Industria (In)*: actividad que comprende las mismas operaciones que las características del uso Taller, con una razón máxima de potencia instalada a superficie de 0,150 Kw/m² y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos señalados diferentes, a razón de dos (2) operarios por cada 0,075 Kw de potencia instalada, hasta un máximo de ciento cincuenta (150) operarios.
- d) *Uso Pormenorizado Gran Industria (G)*: actividad que comprende operaciones de cualquier índole, con relación de potencia instalada a superficie que exceda de la máxima propia del Uso Pormenorizado Industria y sin limitación del número de operarios.

- e) Uso Pormenorizado Pequeño Almacén (*Pa*): actividad consistente en el acopio de productos de la industria, para ulterior distribución o venta al mayor, ocupando una superficie en planta no superior a 500 m² y con una relación de carga almacenada a superficie superior a 20 Kg/m².
- f) Uso Pormenorizado Almacén (*A*): actividad de almacenamiento de productos de la industria que por su mayor dimensión no está comprendida en la definición del uso pormenorizado Pequeño Almacén.

Por expresa determinación del ayuntamiento de la Poble de Vallbona queda prohibida en todo el término municipal la implantación de aquéllas industrias ó almacenes calificados como de, “REGIMEN DE AFECCIÓN SINGLUAR” a las que se refieren los artículos 15 y 18 de las Normas de Ordenación Estructural, por emitir elementos contaminantes, polvo en suspensión, malos olores, vertidos, ruidos, vibraciones o molestias en grado tal que incidan negativamente en la calidad de vida de las personas o que ocasionen un grave impacto sobre el patrimonio cultural o paisajístico.

Artículo 96. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en los Uso Globales No Urbanos, de Carácter Rural y Minero

- a) Uso Pormenorizado Agrícola (*Ag*): actividades de cultivo y explotación agrícola del territorio.

El almacenamiento de productos y maquinaria agrícolas en el suelo no urbanizable, no se considera uso de carácter industrial.

El uso detallado consistente en la guarda y/o cobijo de aperos de labranza y mecanismos de control de riegos automáticos, que precisa de la construcción de pequeñas edificaciones denominadas “Casetas de Aperos”, de superficie menor de 30 m². (*Ca*), se entiende comprendido en el mismo Uso Pormenorizado Agrícola.

- b) Uso Pormenorizado Ganadero (*Ga*): actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo), o intensivo (granjas).

- c) Uso Pormenorizado Forestal (*Fo*): actividades relacionadas con la explotación de los bosques, incluyendo plantaciones y replantaciones especializadas.
- d) Uso Pormenorizado Cinegético (*Ci*): actividades relacionadas con la práctica de la caza.
- e) Uso Extractivo y Minero (*Mi*): actividades de extracción de minerales para la industria o la construcción. En esta categoría, a su vez, están comprendidos los siguientes usos.
 - Uso Pormenorizado Explotación de Canteras y Extracción de Áridos: explotaciones al aire libre destinadas a la obtención de materias primas para la industria de materiales de construcción.
 - Uso Pormenorizado Minería: explotaciones destinadas a la obtención de materias primas para otras industrias.

Artículo 97. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Terciario

- a) Uso Pormenorizado Hospedaje (*Hs*): actividad destinada a proporcionar alojamiento colectivo temporal a las personas.
- b) Uso Pormenorizado Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia (*Esp*). Esta denominación engloba los siguientes tres grandes grupos de actividad:

Espectáculos públicos: aquellos acontecimientos que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, actuación, exhibición o proyección, que le es ofrecida por una empresa, artistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de ésta.

Establecimientos públicos: locales en los que se realizan los espectáculos públicos y las actividades recreativas, sin perjuicio de que dichos espectáculos y actividades puedan ser desarrollados en instalaciones portátiles, desmontables, o en la vía pública .

Actividades recreativas: aquellas que congregan a un público que acude con el objeto principal de participar en la actividad o recibir los servicios que les son ofrecidos por la empresa con fines de ocio y diversión.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/2.003 de 26 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en esta categoría han de distinguirse, a su vez, los siguientes usos pormenorizados principales, a saber:

b1.- Con la categoría de Espectáculos Públicos:

- Espectáculos Cinematográficos (*Cin*)
- Espectáculos Teatrales y Musicales (*Te*)
- Espectáculos Taurinos (*Tau*)
- Espectáculos Circenses (*Cir*)

b2.-Con la categoría de Actividades Recreativas:

- Actividades Culturales (*Cul*)
- Actividades Taurinas .- Tentaderos y Escuelas Taurinas .- (*Tau*)
- Actividades Deportivas (*Dep*)
- Actividades FERIALES y Parques de Atracciones (*Fer*)
- Establecimientos Infantiles (*Est Inf*)
- Actividades Recreativas y de Azar ((*Jr*)
- Actividades de Ocio y Entretenimiento (*Oci*)
- Actividades Hosteleras y Restauración (*Rest*)

b3.- Con la categoría de Exhibición de Animales:

- Zoológicos (*Zol*)
- Acuarios (*Ac*)
- Safari Park (*Spk*)

Las actividades que se desarrollen en instalaciones portátiles ó desmontables en la vía pública, ó en la misma vía pública sin necesidad de éstas, y las comprendidas en la categoría, “Festejos y Celebraciones Populares”, tales como, Bous al Carrer y Verbenas y Fiestas Populares y similares; contempladas todas ellas en la Ley 4/2.003, en tanto que carecen de soporte físico permanente no son objeto de esta Normativa.

Sea cual fuere la denominación con la que se identifiquen, quedan prohibidas, por expresa determinación del Ayuntamiento de la Pobl de Vallbona en todo el término municipal, las actividades cuya finalidad sea poner los medios materiales precisos para el ejercicio de la prostitución.

- c) Uso Pormenorizado Comercio: actividad de venta al detalle, ó al pormenor, que se desarrolla en establecimientos comerciales de acuerdo con la definición de éstos contenida en el artículo 10.2 de la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana, de 29 de Diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales.

La actividad de venta de productos al mayor se considerará propia de la actividad industrial, “Almacén”, por lo que no se distinguirá de ésta.

El Uso Pormenorizado Comercio comprende las siguientes categorías:

- c1.- *Pequeño Comercio (Pc)*: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento individual, de superficie dedicada a la venta no superior, a 200 m² .
- c2.- *Comercio Medio (Mc)*: cuando la actividad comercial, con carácter individual ó colectivo, tiene lugar en un establecimiento de superficie dedicada a la venta superior a la establecida en el apartado “c1”, e inferior a 600 m².
- c3.- *Grandes Superficies Comerciales de Venta al Detalle (Gc)*: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 256/1.994 de 20 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, se considerarán, en todo caso, establecimientos de Gran Superficie todos aquellos, individuales ó colectivos, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 m², o en municipios con población de derecho inferior a 40.000 habitantes, los que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 metros cuadrados.

A efectos de este Plan en la categoría “*Grandes Superficies Comerciales de Venta al Detalle*” se distinguirá el tipo, “*Gran Supermercado*” (GSp), entendiéndose por tal a aquél establecimiento de superficie dedicada a la venta al detalle superior a 600 m² e inferior a 2.500 m², destinado al “*comercio al pormenor de cualquier clase de productos alimenticios, bebidas y droguería y perfumería, en régimen de autoservicio*”. La misma clase de actividad limitada a una superficie de venta no superior a 600 m² se denominará “*Supermercado*” (SP)

La apertura, modificación o ampliación de Grandes Superficies de Venta al Detalle, tanto individual como colectiva, queda sujeta a la obligación de obtener autorización de la Consellería de Industria Comercio y Turismo. Dicha exigencia es igualmente aplicable a aquéllas que forman parte de un establecimiento colectivo aun cuando su promotor hubiera obtenido anteriormente una autorización global.

En cualquier caso, la autorización de la Consellería de Industria Comercio y Turismo es preceptiva y previa a las licencias municipales de obras y actividad.

En orden a la aplicación de esta normativa se entenderá por:

- c4.- “*Establecimientos de Carácter Colectivo*”: a aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial-mente independiente.
 - c5.- “*Superficie Dedicada a la Venta*”: a la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación ó dispensación de los productos.
- d) Uso Pormenorizado *Oficinas (Of)*: actividades de prestación privada de ser-vicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.

- e) Uso Pormenorizado Aparcamiento (*Ap*): Uso del Espacio, bien edificado, bien diferenciado simplemente de la vía pública, para el estacionamiento o guarda de vehículos. El Uso Pormenorizado Aparcamiento (*Ap*), comprende las siguientes categorías:
- Estacionamiento (*Es*): cuando se da en espacio no edificado, en superficie y con acceso desde la vía pública controlado.
 - Garaje (*Ga*): cuando se da en espacio edificado al efecto
- f) Uso Pormenorizado Turístico (*Tu*): actividades que tienen por objeto el disfrute de la naturaleza, incluso mediante la residencia temporal organizada en campamento, que no requieren para su ejercicio de infraestructuras urbanas, aun precisando de la dotación de algunos servicios comunes, tales como lavaderos, letrinas, u otros.

Con independencia de aquellas Zonas de Ordenanza en las cuales la ordenación pormenorizada los determine como "Uso Dominante", en general, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global terciario, se considerará compatible en las zonas de Uso Global Residencial.

Igual determinación será de aplicación a las zonas de uso global Industrial, excepto en lo que se refiere al uso pormenorizado "Hospedaje", el cual tendrá que ser determinado expresamente compatible por la ordenación urbanística pormenorizada.

Artículo 98. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Dotacional

- a) Uso Pormenorizado *Administrativo (Of)*: actividades de prestación pública de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.
- b) Uso Pormenorizado Docente (*Do*), ó Educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza, dentro de cualquier nivel debidamente reglado, y la investigación, de titularidad pública ó privada.
- c) *Uso Pormenorizado Cultural (Cu)*: actividad pública para la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y de las artes.

- d) Uso Pormenorizado Sanitario (*Sa*): actividad para la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluidos los servicios prestados en despachos profesionales, de titularidad pública ó privada.
- e) Uso Pormenorizado Asistencial (*As*): actividad para la prestación de asistencia especializada, no estrictamente sanitaria, a las personas, mediante los servicios sociales, de titularidad pública ó privada.
- f) Uso Pormenorizado Mercado (*Me*): actividad pública para el aprovisionamiento de productos de alimentación, fundamentalmente, a la población.
- g) Uso Pormenorizado Cementerio (*Cm*): actividad pública ó privada para el depósito y, en su caso, tratamiento, de los restos humanos.
- h) Uso Pormenorizado Religioso (*Re*): actividad para el culto de las diferentes confesiones.
- i) *Uso Pormenorizado Espacios Libres y Zonas Verdes (Zv)*: característico del esparcimiento y reposo de la población al aire libre, en el seno de espacios especialmente dispuestos para ello reconocibles por la presencia notoria de arbolado o de tratamiento de jardinería.
- j) *Uso Pormenorizado Depósito de Residuos (Dpr)*: Actividad pública para el depósito controlado de residuos y materiales sólidos, incluyendo, en su caso tratamiento con fines de aprovechamiento industrial.

Con independencia de aquéllas Zonas de Ordenanza en las cuales la ordenación pormenorizada los determine como “Uso Dominante”, en general, los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Dotacional, excepto lo usos pormenorizados Cementerio (*Cm*) y Depósito de Residuos (*Dpr*) se considerarán compatibles en las zonas de Uso Global Residencial y Uso Global Industrial.

Con independencia de aquellas Zonas de Ordenanza en las cuales la ordenación pormenorizada los determine como “Uso Compatible”, el uso Religioso (*Re*) del apartado h) anterior, solamente se podrá establecer en situación Cuarta (4ª).