

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial de Albalat dels Sorells.

ANUNCIO

Resolución de 12 de noviembre de 2004, del director general de Planificación y Ordenación Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de julio de 2004, y se declara definitivamente aprobada la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector «Espacios del Este» de Albalat dels Sorells.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 29 de julio de 2004, relativo a la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector «Espacios del Este» de Albalat dels Sorells y, de conformidad con lo ordenado en la resolución del Director General de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 12 de noviembre de 2004 por la que se declara definitivamente aprobada dicha homologación, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 29 de julio de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, referido a la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector «Espacios del Este», y de conformidad con los siguientes Antecedentes

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante Resolución de la Alcaldía de 10 de marzo de 2003. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 2 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de octubre de 2003.

Segundo.—El proyecto forma parte de la alternativa técnica del programa presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico «Espacios del Este», para el desarrollo del sector.

El proyecto consta de plan parcial que incluye memoria informativa, planos de información, memoria justificativa, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas, planos de ordenación, anexo de homologación modificativa y estudio acústico.

Tercero.—El objeto del proyecto es el desarrollo de un sector de suelo urbanizable residencial de 7,41 has de superficie, delimitado sobre un ámbito actualmente clasificado en parte como suelo urbano y en parte como suelo urbanizable no programado.

Los terrenos se localizan al este del municipio junto a la CV-300 Ronda de Museros y Albalat dels Sorells.

Se incorpora homologación modificativa al variarse aspectos de la ordenación estructural de los previstos en los artículos 82 y 84 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Las modificaciones de la ordenación estructural de mayor trascendencia se refieren a la delimitación de un nuevo sector urbanizable apoyado en la CV-300, que además de incluir el suelo no urbanizable intersticial existente entre el suelo clasificado en el plan general y la mencionada ronda, incorpora los siguientes ámbitos previstos en el PGOU:

- Parte de la Unidad de Ejecución UA-2 del suelo urbano industrial.
- La Unidad de Ejecución UA-4 del suelo urbano residencial.
- Parte de suelo urbanizable no programado residencial.

Además se elimina el uso industrial de la UA-2.

Las alteraciones más significativas respecto del planeamiento vigente quedan resumidas en el siguiente cuadro:

Sector	PGOU vigente	Proyecto	
Clasificación	Urbano/urbanizable	Urbanizable	
Calificación	Residencial/industrial	Residencial	
Superficie total	70.559,24 m ²	74.119,01 m ²	
Edificabilidad bruta	71.746,70 m ² t	0.8502 m ² /m ²	63.016 m ² t
Edificabilidad residencial		0.8502 m ² /m ²	63.016 m ² t
Aprovechamiento tipo		0.8502 m ² /m ² s	

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe con fecha 29 de marzo de 2004, a los siguientes organismos:

—Conselleria de Sanidad.

—Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

—Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Fomento.

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación.

Hasta la fecha, se ha emitido informe por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación, con fecha 2 de abril de 2004, en el sentido de requerir una copia del proyecto para proceder a la emisión de informe.

En fases anteriores del expediente se ha emitido informe de carácter favorable por la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, con fecha 21 de julio de 2003.

Quinto.—Albalat del Sorells cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de junio de 1991.

Sexto.—La directora general de Planificación y Ordenación Territorial emitió, con fecha 23 de julio de 2003, emitió informe de carácter previo respecto del proyecto.

Séptimo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de julio de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y en la Instrucción de Homologación.

Tercero.—Las determinaciones fundamentales de la Homologación son la identificación del sector con el área de reparto junto con una

superficie de 297,29 m² de viario de la red primaria, con un aprovechamiento tipo de 0.8502 m²/m²s y la calificación como red primaria de este viario, junto con una superficie de 4.617,43 m² de parque público incluido en el sector.

El proyecto justifica la delimitación propuesta en el entorno de la calle Mayor, en la exclusión del ámbito de actuación de aquellas parcelas que tienen edificación consolidada y en la inclusión de aquellas parcelas sin consolidar que se convertirán en solares.

El documento justifica la reserva de parque público de 5 m² de parque de la red primaria, por cada habitante potencial en su ámbito, exigida en la Modificación número 6 del plan general, calificando la mencionada reserva de 4.617,43 m², resultado de la consideración de una ocupación de 2.26 hab./viv. y la densidad de 65 viv./Ha.

No obstante lo anterior, en la delimitación de área de reparto, se incluye un superficie viaria de la red primaria, que según se deduce del proyecto ya está afectado a su destino, por lo que no resulta justificada su inclusión en el área de reparto.

Cuarto.—El plan parcial establece las reservas de red secundaria que de forma comparativa con las exigidas por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se concretan en la siguiente tabla:

Parámetros	Proyecto	RPCV	Cumple
Superficie computable	74.119 m ² s		
Edificabilidad bruta	0.85 m ² t/m ² s	0.85 m ² t/m ² s	
Edificabilidad residencial	0.85 m ² t/m ² s	0.85 m ² t/m ² s	
Dotaciones			
Zona verde (ZV)	12,95 %	13 %	No
Equipamiento (EQ)	16,93 %	17 %	No
Red viaria (RV + AV)	29,85 %	27,5 %	Sí

A la vista del mencionado cuadro, se aprecia que la ordenación no establece íntegramente la reserva preceptiva de zona verde y de equipamiento, sin que se aporte ninguna justificación al respecto.

Quinto.—Será necesario justificar la suficiencia de los sistemas de abastecimiento de aguas y depuración existentes en el municipio para satisfacer las demandas derivadas de este nuevo desarrollo urbanístico.

Sexto.—Con fecha 21 de junio de 2004, el Ayuntamiento ha remitido el estudio acústico requerido en la Ley 7/2002, de Protección contra la Contaminación Acústica.

El ingeniero jefe de Ponencias de la Comisión de Actividades de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Territorio y Vivienda ha emitido informe, con fecha 20 de julio de 2004, que concreta en esencia, que el mencionado estudio no propone soluciones asociadas a la ejecución de la urbanización y que deberían adoptarse medidas correctoras tales como barreras acústicas, terraplenes o medidas similares a ubicar en la banda de los 25 m de la futura ronda viaria para minimizar el impacto acústico que generará esta infraestructura.

Séptimo.—El representante de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte en la sesión de la Comisión Informativa de 23 de julio de 2004, se pronuncia en el sentido de que en los equipamientos ubicados dentro de la banda de 25 m de la futura ronda no podrá existir edificación.

Octavo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 29 de julio de 2004 acuerda: supeditar la aprobación definitiva de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector «Espacios del Este» de Albalat dels Sorells, a que se complete el expediente en los siguientes términos:

—Justificar la delimitación de área de reparto propuesta.

—Se acrediten las reservas de red secundaria establecidas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

—Justificar la suficiencia de los sistemas de abastecimiento de aguas y depuración existentes en el municipio para satisfacer las demandas derivadas de este nuevo desarrollo urbanístico.

—Se emite informe por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación.

—Se elimine la posibilidad de edificación en los equipamientos ubicados en la banda de 25 m de la futura ronda y se prevean en la misma las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto acústico.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye a la directora general de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.»

Con fecha 8 de noviembre de 2004, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, el 28 de octubre de 2004, y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 29 de julio de 2004.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación.

El director general de Planificación y Ordenación Territorial considera aprobada definitivamente la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector «Espacios del Este» de Albalat dels Sorells.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Valencia, a 12 de noviembre de 2004.—El director general de planificación y ordenación territorial, Pedro Grimalt Ivars.

B.1. Normas urbanísticas.

Índice

1. Disposiciones generales.

2. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Sección tercera: Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Sección quinta: Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

3. Normas de ordenación pormenorizada.

Sección primera: Generalidades.

Sección segunda: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras Ru BA.

Sección tercera: Viviendas en bloque en manzana abierta Rm BA.

Sección cuarta: Viviendas en bloque en manzana abierta Rm BA/ bloques de usos terciarios Ter BA.

1. Disposiciones generales.

Artículo 1. Ambito.

El ámbito del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución «Espacios del Este» y, por tanto, de las presentes normas urbanísticas, es el señalado en los planos de ordenación que acompañan a esta documentación. Los límites de este ámbito coinciden con los del área de reparto y con el sector.

Artículo 2. Objeto del plan parcial.

El objeto del presente plan parcial es el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito, para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes actuaciones integradas, por gestión indirecta a través de una agrupación de interés urbanístico que asumirá la condición de agente urbanizador.

La finalidad del plan parcial es la de promover la implantación de un conjunto de unidades residenciales que desarrollen las tipologías edificatorias descritas en la memoria justificativa del plan parcial, que son:

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA. Se trata de viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.

RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Se trata de bloques de viviendas en manzana abierta.

RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitido el uso **TERCIARIO BLOQUE ADOSADO:** Ter. Se trata de bloques de viviendas en manzana abierta, o, bien, de bloques destinados a usos terciarios.

Artículo 3. Vigencia.

El plan parcial entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Procederá la revisión de este plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 4. Efectos de la aprobación del plan parcial.

El presente plan parcial, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 5. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente plan parcial.

Artículo 6. Interpretación.

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente plan parcial, expresados en la memoria y resto de documentación.

En caso de contradicción entre los documentos normativos del plan, y los no normativos, prevalecerá la determinación contenida en los primeros. En caso de contradicción entre las normas urbanísticas del plan y las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, prevalecerá el documento al que corresponda regular de modo específico la determinación contradictoria, según la legislación urbanística aplicable; si no se atribuyera su regulación específica a uno de ellos, prevalecerá la determinación escrita sobre la gráfica. En todo caso, el ajuste de las determinaciones del plan a la realidad territorial del municipio, se considerará amparado por el propio plan, siempre que

la distorsión de magnitudes no exceda el 5 por 100. Los ajustes de mediciones al amparo de esta norma no determinarán, en ningún caso, variación del aprovechamiento tipo fijado en el plan.

Para lo no previsto en las presentes normas serán de aplicación las del planeamiento general vigente en cada momento.

Artículo 7. Modificaciones.

La modificación de cualquiera de los elementos del presente plan parcial se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y 76 a 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), teniendo en cuenta que el presente plan parcial no incluye reclasificación alguna de suelo no urbanizable.

Artículo 8. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente plan parcial son el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, además de los organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este plan.

Artículo 9. Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo es, según el artículo 60.3 de la LRAU, la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, con el fin que corresponda a los propietarios —en régimen de igualdad— un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

Para calcularlo, según el artículo 111 del RPCV, se divide el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Teniendo en cuenta que:

—El aprovechamiento objetivo total del área de reparto o edificabilidad bruta es de 63.016,73 m².

—La superficie del área de reparto es de 74.416,60 m².

—La superficie del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino es de 297,29 m².

—El aprovechamiento tipo calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 111.1 del citado reglamento será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total establecido en el plan por la superficie del área de reparto, excluidos terrenos dotacionales:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = 63.016,73 \text{ m}^2 / (74.416,60 - 297,29) \text{ m}^2 = 63.016,73 \text{ m}^2 / 74.119,01 \text{ m}^2 = 0.85021009 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

Artículo 10. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente.

Artículo 11. Fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten alguna de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el plan.
2. Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. Cualquier otra edificación que no invada suelo dotacional público, pero que no cumpla con las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto, se considerará incompatibles con la ejecución del plan.

Artículo 12. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 184 del RPCV.

Artículo 13. Documentación del plan parcial.

1. Son documentos integrantes del presente plan parcial:

A. Parte sin eficacia normativa.

A.1. Memoria informativa.

A.2. Memoria justificativa.

Anexo 1. Cuadro resumen de parámetros.

A.3. Planos de información.

B. Parte con eficacia normativa.

B.1. Normas urbanísticas.

Anexo 2. Fichas de zona.

B.2. Planos de ordenación.

2. Tendrán eficacia normativa las presentes normas urbanísticas, las fichas de zona y los planos de ordenación.

Artículo 14. Zonas de ordenación urbanística.

El plan parcial establece las siguientes zonas de ordenación urbanística.

1. Red primaria de dotaciones públicas:

—PRV Red viaria primaria.

—PJL Zona verde de red primaria.

2. Red secundaria de dotaciones públicas:

—RV Red viaria.

—JL Zona verde (jardín).

—EQ Equipamiento.

3. Zonas de uso dominante residencial:

—Rm BA (residencial múltiple bloque adosado).

—Ru BA (residencial unitario bloque adosado).

—Ter BA (terciario bloque adosado).

2. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Se detallan a continuación las definiciones de los parámetros urbanísticos propuestos, a partir del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante RZCV).

2. Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Artículo 15. Alineación de vial.

Alineación de vial o alineación exterior o simplemente alineación, es la línea que delimita los espacios parcelados (privados) respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 16. Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

Artículo 17. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 18. Patio de manzana.

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 19. Rasante.

1. Rasante de la sección de vial correspondiente a un punto de la alineación o simplemente rasante: Es la cota altimétrica del punto determinado sobre la recta trazada entre los dos puntos del vial inmediatamente anterior y posterior al interesado, cuya cota aparezca señalada en los planos de ordenación, por la sección transversal del mismo vial de menor desarrollo que es posible trazar desde aquel punto.

2. Rasante del terreno en un punto: Es la cota natural del terreno en dicho punto.

3. Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Artículo 20. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 21. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 22. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 23. Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 24. Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 25. Cerramientos de parcela.

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 26. Parcela mínima edificable.

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 27. Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m).

Artículo 28. Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Artículo 29. Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

4. Sección tercera: Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 30. Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 31. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 32. Alineación de la edificación en plantas de pisos.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 33. Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 34. Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación —incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados—, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

Artículo 35. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 36. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 37. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

5. Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Artículo 38. Superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, sobre rasante, incluyendo los cuerpos volados. A tal efecto, no computarán las construcciones bajo rasante.

Salvo que el plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Artículo 39. Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela.

Se expresa en tanto por ciento (%).

Artículo 40. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Artículo 41. Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso (altura libre igual o inferior a 1,50 m).

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 42. Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas sobre rasante que lo componen.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 43. Superficie útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

Artículo 44. Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Artículo 45. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 46. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Artículo 47. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de la red secundaria de dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres y viales públicos), de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

6. Sección quinta: Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Artículo 48. Altura de cornisa.

Se denomina altura de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera del linde frontal hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, sin contar las posibles plantas de ático.

En las calles con pendiente, la altura de cornisa de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición a efectos de la medición de este parámetro.

Si el plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura de cornisa se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 49. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

Artículo 50. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio —incluida la planta baja y el ático, si existe— constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo anterior (altura de cornisa) de las presentes normas.

Artículo 51. Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 52. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera— se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 53. Planta piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 54. Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 55. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en el se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 44 (superficie construida total) de las presentes normas.

Artículo 56. Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el 60 por 100 de la superficie de la planta baja.

Artículo 57. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 58. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 59. Soportal.

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 60. Pasaje.

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 61. Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 62. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo —o, en su caso, del falso techo— de una planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 63. Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 64. Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 65. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan 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.

Artículo 66. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, equipos de captación solar térmica y fotovoltaica, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 67. Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

3. Normas de ordenación pormenorizada.**7. Sección primera: Generalidades.****Artículo 68. División de los terrenos.**

Este plan parcial divide los terrenos en las siguientes categorías:

—Suelo de dominio público, que corresponde con la red primaria de dotaciones públicas.

—Suelo de dominio público, que corresponde con la red secundaria de dotaciones públicas.

—Suelo de dominio privado, que corresponde con las zonas de uso dominante residencial.

Artículo 69. Suelo de dominio público.

Es el suelo que el planeamiento destina a uso dotacional público. En este uso se incluyen:

1. Red primaria:

—Zonas verdes PJJ: 4.617,43 m².

—Red viaria PRV: 297,29 m².

2. Red secundaria:

—Equipamientos EQ: 12.600,54 m².

—Zonas verdes ZV: 9.637,36 m².

—Red viaria (viales más aparcamientos) RV + AV: 24.372,53 m².

Siendo la superficie total de suelo de dominio público (red primaria y red secundaria) incluida en el ámbito del área de 54.281,87 m².

Artículo 70. Suelo de dominio privado.

Es el suelo que se destina a usos compatibles con el planeamiento y que comprende la zona definida en los planos de ordenación que acompañan a este documento.

Incluye las zonas de uso dominante residencial siguientes:

—Rm BA (residencial múltiple bloque adosado).

—Ru BA (residencial unitario bloque adosado).

—Ter BA (terciario bloque adosado).

La superficie total de suelo de dominio privado incluido en el ámbito del área es de 25.049,15 m².

Artículo 71. Parcelaciones.

1. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal previa o a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria o forzosa que la contenga.

2. Se considera parcela edificable (según el artículo 73.2 de la LRAU) el terreno que, además de acreditar su condición de solar (según el artículo 6.1 de la LRAU), cumpla con las siguientes condiciones:

Ru BA: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.

Superficie mínima edificable: 90 m².

Longitud mínima de fachada: 6 m.

Diámetro del círculo inscrito: 6 m.

Rm BA: Viviendas en bloque en manzana abierta.

Superficie mínima edificable: 270 m².

Longitud mínima de fachada: 17 m.

Diámetro del círculo inscrito: 16 m.

Rm BA/Ter BA: Viviendas en bloque en manzana abierta/bloques para usos terciarios.

Superficie mínima edificable: 270 m²

Longitud mínima de fachada: 17 m

Diámetro del círculo inscrito: 16 m

3. Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de parcela edificable.

4. Si se pretendiera dividir una parcela de tal forma que quedara alguna fracción inferior a la parcela mínima, entonces esta subdivisión tan sólo podría autorizarse si ésta se adquiriera simultáneamente por

los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparla y formar una nueva parcela igual o mayor que la mínima.

5. Los solares tendrán formas regulares y los linderos laterales no formarán un ángulo inferior a 60 ° sexagesimales con el frontal. Se exceptúa de esta regla a las parcelas destinadas a usos de equipamientos o infraestructuras.

6. El proyecto de reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de las parcelas adjudicadas y en las idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este plan parcial.

Artículo 72. Condiciones de uso.

1. Uso dominante y usos compatibles: El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, oficinas, deportivos, de esparcimiento y recreo que tengan el carácter de equipamientos comunitarios.

2. El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc.), se reducirá a aquellas que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

3. Todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas que se encuentre en vigor.

Artículo 73. Obras permitidas.

1. Se permitirán construcciones de nueva planta, obras de reforma y obras menores.

2. Se permitirán construcciones de nueva planta, siempre que la parcela tenga la condición de solar, según el artículo 6.1 de la LRAU, y que sus alturas, volumen y demás condiciones estén de acuerdo con el presente plan parcial.

Se entenderá por obra de nueva planta aquella que sea proyectada y construida sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2. Se permitirán obras de reforma, conservación o reparación, entendiéndose por obra de reforma alguna de las comprendidas en los grupos siguientes:

- Ampliación de edificios existentes.
- Reforma de la distribución o estructura de edificios existentes.
- Reforma de huecos de fachada.
- Mejora y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- Portadas de establecimientos comerciales.
- Obras de consolidación, apeo o demolición.

3. Se permitirán obras menores, entendiéndose por obra menor aquella que sin afectar a la estructura ni estar comprendida en los grupos anteriores pueda variar la distribución o decoración de un edificio.

Artículo 74. Condiciones de las viviendas.

Las condiciones de la edificación de viviendas, en sus aspectos mínimos de habitabilidad, así como de diseño y de calidad de edificación serán las reguladas en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden, de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 75. Tipología de edificación.

Siguiendo la nomenclatura utilizada en el artículo 80 del RZOU, las tipologías edificatorias son las siguientes:

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA. Se trata de viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras. Sistema de ordenación: Por edificación aislada. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo residencial unitario.

RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Se trata de bloques de viviendas en manzana abierta. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo residencial múltiple.

RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitted el uso TERCIARIO BLOQUE ADOSADO: Ter BA. Se trata de bloques de viviendas en manzana abierta o, bien, de bloques destinados a usos terciarios. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: uso residencial siendo residencial múltiple, estando permitido el uso terciario.

8. Sección segunda: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras Ru BA.

Artículo 76. Delimitación y tipología.

Comprende las áreas grafiadas como M4 (M4.2 y M4.3), M8 (M8.2, M8.3, M8.4), M9 (M9.1, M9.2, M9.3, M9.4) y M11 (M11.1, M11.2, M11.3, M11.4) en el plano de ordenación y que se destinan a viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.

Artículo 77. Profundidad edificable.

La profundidad edificable será la que se refleja en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 78. Separación a lindes.

El retranqueo a lindes de fachada será de 3 m en la fachada principal y de 3 m como mínimo en los lindes traseros.

Artículo 79. Alineaciones y rasantes.

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las que se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

3. Rasantes: Las rasantes aplicables se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 80. Patios de edificación.

1. Los patios de edificación se ajustarán a los requisitos previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

2. Las dimensiones mínimas de los patios de edificación serán tales que pueda inscribirse un círculo de 3 m de diámetro y que la superficie sea igual o superior a 9 m². Estas dimensiones mínimas estarán supeditadas, en todo caso, a una mayor exigencia establecida en las normas de habitabilidad mencionadas en el apartado anterior.

3. Todos los paramentos vistos recayentes a los patios tendrán tratamiento de fachadas.

Artículo 81. Altura reguladora y número de plantas.

1. La altura máxima reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 2,50 + 3 \times (N - 1)$ donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.

2. El número máximo de plantas autorizado queda grafiado en los planos que acompañan a este documento, siendo como máximo de tres (III = planta baja + II).

4. El número mínimo de plantas autorizado será de dos (II = planta baja + I).

5. En todo caso, se cumplirá la siguiente tabla:

Código	Uso	Núm. plantas	Altura reguladora H (metros)
Ru BA	Residencial unitario	III	10,5
Ru BA	Residencial unitario	II	7,5

Artículo 82. Altura libre.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 m.
2. La altura libre mínima de las plantas primera y segunda será de 2,50 m.

Artículo 83. Cubierta.

Se podrá adoptar el sistema de cubiertas que se estime oportuno.

Si es de cubierta inclinada tendrá una pendiente entre un 30 por 100 y un 50 por 100, prohibiéndose el empleo de placa de fibrocemento y de planchas metálicas plegables.

Si es cubierta plana, tendrá una pendiente entre el 3 por 100 y el 8 por 100.

Artículo 84. Sótanos y semisótanos.

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden destinarse a aparcamientos.

2. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Los semisótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden ser destinados a aparcamientos. La altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano será de 1 m.

Artículo 85. Artículo 45. Cuerpos volados.

1. Se permitirán cuerpos volados respecto al plano de fachada con las siguientes dimensiones:

Anchura de la calle	Vuelo máximo permitido
Menor o igual de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 m.....	0,80 m

2. La proyección horizontal de la arista externa del voladizo quedará al menos 10 cm al interior del límite de la acera.

3. Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo.

4. La altura libre de cualquier cuerpo volado sobre la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 m.

5. El grosor de las bandejas de los balcones no superará los 15 cm.

6. En el último forjado se permitirá un vuelo de 0,10 m más que el permitido para balcones.

Artículo 86. Elementos salientes.

1. Salientes en plantas bajas. Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de la planta baja del edificio para la composición de portadas de acceso a los mismos, columnas, pilastras, zócalos, etc., los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El saliente permitido será equivalente al 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo de 10 cm.

b) Las puertas situadas en las fachadas de los edificios, en las plantas bajas, en el barrido de su apertura no invadirán la vía pública u otros espacios públicos.

2. Aparatos e instalaciones. Los aparatos e instalaciones de refrigeración y/o calefacción deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En ningún caso podrán emplazarse rebasando el paño de fachada.

b) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 60 cm.

c) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m.

d) En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación de los equipos en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a vía pública u otros espacios públicos.

e) Cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones recogida en la correspondiente ordenanza municipal.

3. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y en caso de ser esquina deberá colocar el rótulo del nombre de la calle.

Artículo 87. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura de la altura reguladora antes definida sólo se autorizarán los siguientes elementos:

—Forjado del techo de la última planta.

—Cubierta propiamente dicha.

—Antepechos con una altura máxima de 1 m sobre el forjado.

—Chimeneas de ventilación.

—Caja de escalera, en el caso de que la cubierta sea accesible.

—Antenas y pararrayos.

—Equipos de captación solar térmica y fotovoltaica.

—Y los demás elementos técnicos propios de las instalaciones.

Artículo 88. Aparcamientos.

1. Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin, con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos e independiente del acceso de otras plazas.

2. Las condiciones mínimas de diseño se acogerán a lo estipulado por el artículo 3.1 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

3. La dotación mínima es la que a continuación se indica:

a) En el ámbito de esta unidad de ejecución deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.

b) La dotación por locales comerciales será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales o fracción superior a 100 m².

Artículo 89. Escaleras.

Las condiciones espaciales de las escaleras se acogerán a lo estipulado por el artículo 2.11 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 90. Condiciones estéticas.

1. Se permitirá:

—La mampostería de piedra careada.

—Los aplacados de piedra, tanto natural como artificial.

Se prohibirá:

—Los alicatados en línea de fachada.

2. Rótulos y anuncios: En los establecimientos comerciales se situarán en los límites del espacio ocupado por los huecos de la planta baja.

3. Cerramientos: Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos con tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

4. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que su impacto visual exterior sea inapreciable.

5. Si como consecuencia de la construcción de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas.

Artículo 91. Cerramiento de parcela.

Todos los solares no edificados situados en suelo urbano deberán vallarse hasta una altura mínima de 2 m medidos desde el nivel de

la rasante de la acera o terreno, debiendo tener el paramento exterior un tratamiento de fachada.

Artículo 92. Condiciones generales de los servicios e instalaciones. Las condiciones generales de los servicios e instalaciones se acogerán a lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Estas condiciones generales se determinan en el anexo 1 de las citadas normas de habitabilidad, sobre normas básicas de edificación, reglamentos específicos y otras disposiciones de obligatoria consideración a los efectos de esta normativa, aplicándose en todo caso la normativa vigente actualizada.

9. Sección tercera: Viviendas en bloque en manzana abierta Rm BA. **Artículo 93.** Delimitación y tipología.

Comprende las áreas grafiadas como M3 (M3.1, M3.2, M3.3, M3.4), M7 (M7.1, M7.2, M7.3, M7.4) M4 (M4.1, M4.4) y M8 (M8.1, M8.5, M8.6) en el plano de ordenación y que se destinan a edificios de viviendas en bloque en manzana abierta.

Artículo 94. Profundidad edificable.

La profundidad edificable será la que se determina en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 95. Separación a lindes.

1. La edificación deberá ajustarse a la línea de fachada, según el plano de alineaciones que acompaña a este documento.
2. La distancia de la fachada posterior al linde trasero deberá ajustarse a la línea determinada en el plano de alineaciones que acompaña a este documento.

Artículo 96. Alineaciones y rasantes.

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las que se reflejan en los planos que acompañan a este documento.
2. Rasantes: Las rasantes aplicables se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 97. Patios de edificación.

1. Los patios de edificación, tanto los particulares de un edificio como los mancomunados, se ajustarán a los requisitos previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.
2. Las dimensiones mínimas de los patios de edificación serán tales que pueda inscribirse un círculo de 3 m de diámetro y que la superficie sea igual o superior a 9 m². Estas dimensiones mínimas estarán supeditadas, en todo caso, a una mayor exigencia establecida en las normas de habitabilidad mencionadas en el apartado anterior.
3. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exijan para los patios a los que se refieran los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja a una altura no superior a la de dicha planta. En cualquier caso deberán ser acce-

sibles para limpieza y conservación y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

5. Todos los paramentos vistos recayentes a los patios tendrán tratamiento de fachadas.

Artículo 98. Altura reguladora y número de plantas.

1. La altura máxima reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 4,50 + 3 \times (N - 1)$ donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.
2. El número máximo de plantas autorizado queda grafiado en los planos que acompañan a este documento, siendo como máximo de cinco ($V = \text{planta baja} + \text{III} + \text{ático}$).
3. El número mínimo de plantas autorizado será de tres ($\text{III} = \text{Planta baja} + \text{II}$).
4. La planta quinta se destinará a ático, debiendo dejar en todo caso un retranqueo de 3 m respecto de todas las fachadas.
5. En todo caso se cumplirá la siguiente tabla:

Código	Uso	Núm. plantas	Altura reguladora H (metros)
Rm BA	Residencial múltiple	IV + ático	16,5
Rm BA	Residencial múltiple	IV	13,5
Rm BA	Residencial múltiple	III	10,5

Artículo 99. Altura libre.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 3 m.
2. La altura libre mínima de la planta primera, segunda, tercera y ático será de 2,50 m.

Artículo 100. Cubierta.

Se podrá adoptar el sistema de cubiertas que se estime más oportuno.

Si es de cubierta inclinada tendrá una pendiente entre un 30 por 100 y un 50 por 100, prohibiéndose el empleo de placa de fibrocemento y de planchas metálicas plegables.

Si es cubierta plana, tendrá una pendiente entre el 3 por 100 y el 8 por 100.

Artículo 101. Sótanos y semisótanos.

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden destinarse a aparcamientos.
2. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Los semisótanos sólo pueden ser destinados a aparcamientos. La altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano será de 1 m.

Artículo 102. Cuerpos volados.

1. Se permitirán cuerpos volados (balcones y miradores) respecto al plano de fachada con las siguientes dimensiones:

Anchura de la calle	Vuelo máximo permitido
Menor o igual de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 m.....	0,80 m

2. La proyección horizontal de la arista externa del voladizo quedará al menos 10 cm al interior del límite de la acera.
3. Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo.
4. La altura libre de cualquier cuerpo volado sobre la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 m.
5. Los cuerpos cerrados o miradores podrán ocupar la totalidad del vuelo máximo permitido, pero su longitud no podrá superar en ningún caso el 50 por 100 de la longitud máxima permitida para el voladizo.
6. En el último forjado se permitirá un vuelo de 0,10 m más que el permitido para balcones y miradores.

Artículo 103. Elementos salientes.

1. Toldos, marquesinas y repisas. Se consideran incluidos dentro de este apartado aquellos elementos sobresalientes a la alineación de fachada con finalidades decorativas o de protección que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura mínima a la cual podrán colocarse será de 2,50 m medida desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del elemento volado en su punto más desfavorable.

b) La separación del vuelo respecto al eje de medianería será como mínimo de 30 cm.

c) En ningún caso, las marquesinas, repisas o cualquier otro elemento sobresaliente de la alineación de fachada podrá rebasar la arista interior del bordillo que delimita el pavimento de la acera.

2. Salientes en plantas bajas. Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de la planta baja del edificio para la composición de portadas de acceso a los mismos, columnas, pilastras, zócalos, etc., los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El saliente permitido será equivalente al 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo de 10 cm.

b) Las puertas o ventanas situadas en las plantas bajas de los edificios, en el barrido de su apertura no invadirán la vía pública u otros espacios públicos.

3. Escaparates y vitrinas. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas y otros análogos, como los huecos de los portales, sólo se permitirá sobresalir de la alineación de fachada un 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo 15 cm. Solo se autoriza a ocupar con los escaparates la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediatamente superior.

4. Muestras y banderines. Se entienden por muestras los anuncios paralelos al plano vertical que define la alineación de fachada. Su saliente máxima será igual que el exigido a los escaparates. Se entienden por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada. Estos elementos deben cumplir además las siguientes limitaciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética, así como los que vuelen transversalmente sobre la vía pública u otro espacio público.

b) En cualquier punto estarán situadas a una altura superior a 2,50 m sobre la rasante de la acera o terreno.

c) Las muestras luminosas cumplirán con las normas técnicas de la instalación.

d) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 30 cm.

5. Aparatos e instalaciones. Los aparatos e instalaciones de refrigeración y/o calefacción deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En ningún caso podrán emplazarse rebasando el paño de fachada.

b) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 60 cm.

c) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m.

d) Cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones recogida en la correspondiente ordenanza municipal.

6. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y, en caso de ser esquina, deberá colocar el rótulo del nombre de la calle.

Artículo 104. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

— Forjado de techo de la última planta.

— Cubierta propiamente dicha.

— Antepecho con una altura máxima de 1,50 m sobre el forjado.

— Chimeneas de ventilación.

— Cuarto de máquinas de ascensor si lo hubiera.

— Caja de escalera, en caso de que la cubierta sea accesible.

— Antenas y pararrayos.

— Equipos de captación solar térmica y fotovoltaica.

— Y los demás elementos técnicos propios de las instalaciones.

El acabado exterior de tales elementos tendrá tratamiento de fachada.

Artículo 105. Sistemas de ventilación.

Para el diseño de los sistemas de ventilación se tendrá en cuenta el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad

de viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 106. Aparcamientos.

1. Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos e independiente del acceso de otras plazas.

2. En su diseño y características se adaptarán a lo regulado en el artículo 3.1 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

3. La dotación mínima es la que a continuación se indica:

a) En el ámbito de esta unidad de ejecución deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

b) La dotación por locales comerciales será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m².

Artículo 107. Escaleras.

1. Las condiciones espaciales de las escaleras se acogerán a lo estipulado por el artículo 2.11 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

2. Si se coloca ascensor se deberán cumplir las condiciones impuestas por el Reglamento de Aparatos Elevadores que se encuentre en vigor.

Artículo 108. Condiciones estéticas.

1. Se permitirá:

— La mampostería de piedra careada.

— Los aplacados de piedra, tanto natural como artificial.

Se prohibirá:

— Los alicatados en línea de fachada.

2. Rótulos y anuncios: En los establecimientos comerciales se situarán en los límites del espacio ocupado por los huecos de la planta baja.

3. Cerramientos: Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos con tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

4. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que su impacto visual exterior sea inapreciable.

6. Si como consecuencia de la construcción de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas.

Artículo 109. Línea de fachada.

Es la que limita la superficie ocupada por la edificación. Tendrá el trazado señalado en el plano de alineaciones y rasantes, no permitiéndose retranqueos en fachadas.

Artículo 110. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.

Las condiciones generales de los servicios e instalaciones se acogerán a lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Estas condiciones generales se determinan en el anexo I de las citadas normas de habitabilidad, sobre «normas básicas de edificación, reglamentos específicos y otras disposiciones de obligatoria consideración a los efectos de esta normativa», aplicándose, en todo caso, la normativa vigente actualizada.

Sección cuarta: Viviendas en bloque en manzana abierta Rm BA/bloques de usos terciarios Ter BA.

Artículo 111. Delimitación y tipología.

Comprende las áreas grafiadas como M1 (M1.2, M1.3) en el plano de ordenación y que se destinan a edificios de viviendas en bloque en manzana abierta, siendo compatible los bloques destinados a usos terciarios en edificio único.

Artículo 112. Profundidad edificable.

La profundidad edificable será la que se determina en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 113. Separación a lindes.

1. La edificación deberá ajustarse a la línea de fachada, según el plano de alineaciones que acompaña a este documento.
2. La distancia de la fachada posterior al linde trasero será como mínimo de 3 m.

Artículo 114. Alineaciones y rasantes.

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las que se reflejan en los planos que acompañan a este documento, debiendo adosarse obligatoriamente las edificaciones a los lindes laterales.
2. Rasantes: Las rasantes aplicables se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 115. Patios de edificación.

Los patios de edificación se regirán por lo estipulado en el artículo 97 de estas normas urbanísticas.

Artículo 116. Altura reguladora y número de plantas.

1. La altura máxima reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 4.50 + 3 \times (N - 1)$, donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.
2. El número máximo de plantas autorizado queda grafiado en los planos que acompañan a este documento, siendo como máximo de tres (planta baja + II).
3. El número mínimo de plantas autorizado será de dos (II = planta baja + I)
4. En todo caso se cumplirá la siguiente tabla:

Código	Uso	Núm. plantas	Altura reguladora H (metros)
Rm BA/Ter BA	Residencial múltiple terciario	III	10,5
Rm BA/Ter BA	Residencial múltiple terciario	II	8

Artículo 117. Altura libre.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 3 m.
2. La altura libre mínima de la planta primera y segunda será de 2,50 m.

Artículo 118. Cubierta.

Se podrá adoptar el sistema de cubiertas que se estime más oportuno. Si es de cubierta inclinada tendrá una pendiente entre un 30 por 100 y un 50 por 100, prohibiéndose el empleo de placa de fibrocemento y de planchas metálicas plegables.

Si es cubierta plana tendrá una pendiente entre el 3 por 100 y el 8 por 100.

Artículo 119. Sótanos y semisótanos.

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden destinarse a aparcamientos.

2. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Los semisótanos sólo pueden ser destinados a aparcamientos. La altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano será de 1 m.

Artículo 120. Cuerpos volados.

1. Se permitirán cuerpos volados (balcones y miradores) respecto al plano de fachada con las siguientes dimensiones:

Anchura de la calle	Vuelo máximo permitido
Menor o igual de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 m.....	0,80 m

2. La proyección horizontal de la arista externa del voladizo quedará al menos 10 cm al interior del límite de la acera.

3. Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo.

4. La altura libre de cualquier cuerpo volado sobre la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 m.

5. Los cuerpos cerrados o miradores podrán ocupar la totalidad del vuelo máximo permitido, pero su longitud no podrá superar en ningún caso el 50 por 100 de la longitud máxima permitida para el voladizo.

6. En el último forjado se permitirá un vuelo de 0,10 m más que el permitido para balcones y miradores.

Artículo 121. Elementos salientes.

En cuanto a los elementos salientes se estará a lo dispuesto en el artículo 103 de estas normas urbanísticas.

Artículo 122. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora.

En cuanto a los elementos autorizados por encima de la altura reguladora se estará a lo dispuesto en el artículo 104 de estas normas urbanísticas.

Artículo 123. Sistemas de ventilación.

En cuanto a los sistemas de ventilación se estará a lo dispuesto en el artículo 105 de estas normas urbanísticas.

Artículo 124. Aparcamientos.

En cuanto a los aparcamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 106 de estas normas urbanísticas.

Artículo 125. Escaleras.

En cuanto a las escaleras se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de estas normas urbanísticas.

Artículo 126. Condiciones estéticas.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 108 de estas normas urbanísticas.

Artículo 127. Línea de fachada.

Es la que limita la superficie ocupada por la edificación. Tendrá el trazado señalado en el plano de Alineaciones y rasantes, no permitiéndose retranqueos en fachadas.

Artículo 128. Condiciones generales de los servicios e instalaciones. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 110 de estas normas urbanísticas.

Albatat dels Sorells, diciembre de 2003.—Arquitecta colegiada número 5.903, Carmen Lacasa Esteban.