

El pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de 10 de marzo de 2005, aprobó el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Tulell, publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia de 3 de junio de 2005. Como continuación al mismo, se procede a publicar el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Tulell, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.4.a) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. (BOP de 15/10/2005)

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo primero

Artículo 1.1.Ámbito de actuación del plan parcial.

Artículo 1.2.Zonas de calificación urbanística.

Artículo 1.3.Condiciones generales de la edificación.

Capítulo segundo. Regulación de las diferentes zonas del sector.

Sección primera. Zona residencial unifamiliar adosada. (Eliminada por modif. 1).

Sección segunda. Zona residencial manzana.

Artículo 2.2.1.Ámbito.

Artículo 2.2.2.Asignación de usos.

Artículo 2.2.3.Condiciones de la parcela.

Artículo 2.2.4.Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 2.2.5.Dotación de aparcamientos.

Sección tercera. Zona residencial en bloque.

Artículo 2.3.1.Ámbito.

Artículo 2.3.2.Asignación de usos.

Artículo 2.3.3.Condiciones de la parcela.

Artículo 2.3.4.Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 2.3.5.Condiciones estéticas.

Artículo 2.3.6.Dotación de aparcamientos.

Artículo 2.3.7.Asignación de usos.

Artículo 2.3.8.Condiciones de la parcela.

Artículo 2.3.9.Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 2.3.10.Condiciones estéticas.

Artículo 2.3.11.Dotación de aparcamientos.

Sección cuarta. Zona terciaria.

Artículo 2.4.1. Ámbitos y subzonas.

Artículo 2.4.2.Ámbito.

Artículo 2.4.3.Asignación de usos.

Artículo 2.4.4.Condiciones de la parcela.

Artículo 2.4.5.Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 2.4.6.Condiciones estéticas de la edificación.

Artículo 2.4.7. Dotación de aparcamientos.
Artículo 2.4.8. Ámbito.
Artículo 2.4.9. Asignación de usos.
Artículo 2.4.10. Condiciones de la parcela.
Artículo 2.4.11. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 2.4.12. Condiciones estéticas de la edificación.
Artículo 2.4.13. Dotación de aparcamientos.
Artículo 2.4.14. Ámbito.
Artículo 2.4.15. Asignación de usos.
Artículo 2.4.16. Condiciones de la parcela.
Artículo 2.4.17. Alternancia de usos.
Artículo 2.4.18. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 2.4.19. Condiciones estéticas de la edificación.
Artículo 2.4.20. Dotación de aparcamientos.

Sección quinta. Dotaciones de carácter local.

Artículo 2.5.1. Ámbito.
Artículo 2.5.2. Usos.
Artículo 2.5.3. Tipos y categorías de dotaciones de carácter local.
Artículo 2.5.4. Condiciones de carácter general.
Artículo 2.5.5. Condiciones específicas.

Sección sexta. Zonas en el ámbito de la red primaria.

Artículo 2.6.1. Ámbito.
Artículo 2.6.2. Elementos de la red primaria.
Artículo 2.6.3. Usos.
Artículo 2.6.4. Condiciones específicas.

Capítulo tercero. Concepto y clasificación de usos.

Artículo 3.1. Contenido.

Sección primera

Artículo 3.1.1. Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.
Artículo 3.1.2. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

Sección segunda

Artículo 3.2.1. Uso residencial.
Artículo 3.2.2. Uso terciario.
Artículo 3.2.3. Uso industrial.
Artículo 3.2.4. Uso almacén.
Artículo 3.2.5. Uso dotacional.
Artículo 3.2.6. Uso de aparcamiento.
Artículo 3.2.7. Resumen de los usos.

Capítulo cuarto. Dotación mínima de aparcamientos.



Sección primera

- Artículo 4.1.1. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 4.1.2. Plaza de aparcamiento.
- Artículo 4.1.3. Garajes y estacionamientos.
- Artículo 4.1.4. Aparcamiento en los espacios libres.

Sección segunda

- Artículo 4.2.1. Reservas obligatorias y canon de aparcamiento.
- Artículo 4.2.2. Dotación de aparcamientos en uso residencial.
- Artículo 4.2.3. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.
- Artículo 4.2.4. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.
- Artículo 4.2.5. Dotación de aparcamientos en hoteleros.
- Artículo 4.2.6. Dotación de aparcamientos en oficinas.
- Artículo 4.2.7. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.
- Artículo 4.2.8. Dotación de aparcamientos para minusválidos.
- Artículo 4.2.9. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

Capítulo quinto. Disposiciones transitorias y final.

Disposición transitoria primera.

Disposición transitoria segunda.



CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 1.1.Ámbito de actuación del plan parcial.

1. El presente Plan Parcial se redacta en cumplimiento de lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira.
2. El ámbito de actuación del presente Plan Parcial constituye un ámbito de planeamiento de desarrollo de la zona Tulell descrita en el PGOU de Alzira y está compuesta por un sector de suelo urbanizable delimitado y determinado por el PGOU vigente.
3. Las indicaciones vinculantes que se establecen para el ámbito del presente plan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Alzira se complementan en los documentos integrantes del presente Plan Parcial.

Artículo 1.2. Zonas de calificación urbanística. (1)

1. En el ámbito del presente plan parcial se establecen las siguientes zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística:
 - b) Zona RMC. Suelo residencial manzana cerrada.
 - c) Zona RBE. Suelo residencial bloque exento.
 - d) Zona TMD. Suelo terciario en manzana densa.
 - e) Zona TVC. Suelo terciario en volumen contenedor.
 - f) Zona TBA. Suelo terciario en bloque aislado.
 - g) Zona dotacional.

Artículo 1.3.Condiciones generales de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de la edificación y del Plan General de Alzira.

Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las referencias al Plano de Estructura urbana del PGOU deberán de entenderse aquí como al Plano de Ordenación Estructural del Plan Parcial del Sector Tulell.
- b) Algunas de las determinaciones de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO SEGUNDO

SECCIÓN PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA. RMC.

Artículo 2.2.1.Ámbito.

La Zona de Vivienda en Manzana está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de Ordenación Urbanística del Plan Parcial de Tulell conforme a la grafía y abreviatura que se indican en su leyenda.

Artículo 2.2.2. Asignación de usos. (1)

A) USO DOMINANTE: Residencial.

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

B) USOS PERMITIDOS.

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado C de este artículo, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Rcm. Uso residencial comunitario.

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

b)Tco.1. Uso Terciario Comercial compatible con la vivienda.

Excepto para Tco.1d, sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 m²) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales. Así mismo, y en las citadas condiciones, se admitirá la categoría Tco.1b (superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m²) en planta por encima y por debajo de la baja, siempre y cuando estén vinculadas a ésta, con mismo uso y titular, cuenten con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

c) Tco.2. Uso Terciario Comercial compatible en zona residencial.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso con las limitaciones establecidas en el capítulo 3. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d)Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

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

e)Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten, excepto Tof.0 en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo, también, ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

f)Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1 y Tre.2 en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Así mismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4 en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

g) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Su superficie total no excederá de 300 m².

h) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

i) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten, asimismo, en edificio de uso exclusivo.

j) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales. En planta baja y entresuelo, donde los usos Par.1 y Par.2 se podrán compatibilizar en la misma planta con otros usos que permitidos en planta baja y entresuelo.

C) SE PROHÍBEN EXPRESAMENTE LOS SIGUIENTES USOS:

a) Terciarios:

- Tco.3. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.
- Tho.2. Campamentos.
- Tre.5.

b) Industriales y almacenes:

Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

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

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
- Aparcamientos de uso público o privado en las situaciones no permitidas.

Artículo 2.2.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 m².
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de ordenación correspondiente. Caso de no indicarse ésta no se podrá rebasar los 18 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Art. 2.2.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (5)

1. Altura de cornisa.-

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas, incluida la de ático, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de referencia, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio, incluida la planta ático.

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
5	23,15

6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90
11	43,25

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida.

2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en los Planos de Ordenación.

3. Chaflanes.

Los chaflanes son los establecidos en las alineaciones que figuran en los planos del Plan Parcial.

4. Tratamiento de la última planta.

La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafiado en los planos de ordenación.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las Ordenanzas Generales de Edificación de las presentes Normas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta.

Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.

b) De realizarse áticos en la última planta, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 3,00 metros desde la alineación exterior,

salvo un alero de 50 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución dentro de la franja de 3 metros, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

c) Dentro de la franja de retranqueo de tres metros en áticos, se autorizarán antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura del plano de piso del ático, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros dicho plano.

d) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

6. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de dos plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación de estas Normas y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de posibles afecciones a edificaciones existentes.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación oficial de fachada, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.

b) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

c) Se admiten la construcción de entreplantas.

8. Construcciones en patio de manzana.

En los patios de manzana, si se diesen, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

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

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.

c) Las barandillas de protección.

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

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



9. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1.20 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

b1) En cualquier caso:

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.



10. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano de Ordenación Urbanística, siempre con tratamiento de fachada exterior.
- b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
- c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.
- d) En cualquier caso y sea cual sea la configuración del parcelario, el paramento que materialice el cambio de alturas deberá tener tratamiento de fachada.

11. Patios de luces.

La dimensión y superficie mínima de los patios de luces, se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-91, o las que las sustituyan y en todo caso una de las piezas de la vivienda, el estar o similar deberá recaer a vía pública.

Art. 2.2.5.- Dotación de aparcamientos. (5)

1. En edificios de viviendas, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.
2. Sólo será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en la primera planta sótano, siendo opcional en planta baja o en segunda planta sótano. Si no fuese posible la reserva obligatoria de la totalidad de las plazas de aparcamiento será de aplicación el canon sustitutorio vigente en esos momentos, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.
3. Los locales de aparcamiento, situados en cota diferente a la de la calle, dispondrán de un descansillo previo de acceso a vía pública, de 5 metros de profundidad (contados de la alineación exterior) para el control del vehículo.

La maniobra de cierre de las puertas de los accesos a los locales de aparcamiento, no rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

SECCIÓN TERCERA. ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE.

Artículo 2.3.1. Ámbito.

La zona de residencial en bloque está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación urbanística del Plan Parcial de Tulell, caracterizadas por un sistema de ordenación de edificación en bloque exento, sobre el que se acomodan de forma indiferenciada diferentes usos y tipologías.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) RBE1.
- b) RBE2.

SUBZONA DE RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO RBE1.

Artículo 2.3.2. Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE: Residencial.

B) USOS PERMITIDOS: Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado C) de este artículo, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Rcm. Uso residencial comunitario.

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

b) Tco.1. Uso terciario comercial compatible con la vivienda.

Excepto Tco.1d sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

c) Tco.2. Uso Terciario Comercial compatible en zona residencial. Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el capítulo 3. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

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

e) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Excepto Tof.0. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

f) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1, y Tre.2, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Así mismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4, en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo, también, ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

g) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

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

h) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

i) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten, asimismo, en edificio de uso exclusivo.

j) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50 por 100 de dicha superficie libre.
- Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales. En planta baja y entresuelo, donde los usos Par.1 y Par.2 se podrán compatibilizar en la misma planta con otros usos que permitidos en planta baja y entresuelo.

C) SE PROHÍBEN EXPRESAMENTE LOS SIGUIENTES USOS:

a) Uso residencial unifamiliar.

Se prohíbe en edificio exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda unifamiliar.

b) Terciarios:

- Tco.3. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.
- Tho.2. Campamentos.
- Ttre.5.

c) Industriales y almacenes:

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

d) Dotacionales:

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

f) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
- Aparcamientos de uso público o privado en las situaciones no permitidas.

Artículo 2.3.3. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela edificable la del bloque establecida por la alineación exterior de la parcela definida como tal en los planos de ordenación. La actuación sobre la misma será única.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

Art. 2.3.4- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (3) (5)

1. Altura de cornisa.

La altura de cornisa se establece en 67,2 m, y la altura máxima de los elementos de coronación se establece en 68,7 m.

Cuando el número de alturas se incremente a través de un Estudio de Detalle, la altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas, incluida la de ático, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de referencia, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio, incluida la planta ático.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida.

2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en los Planos de Ordenación.

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

a) No se admitirán cubiertas inclinadas. La construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar en más de 1'50 metros la altura de cornisa.

b) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada

coincidente con la alineación exterior y deberán tener un tratamiento tal que quede integrado en la composición del edificio.

c) La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafiado en los planos de ordenación.

4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de dos plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación. (1)

5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.

b) Se admite la construcción de entreplantas.

c) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m. del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

6. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm. en todo su perímetro.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

7. Reconfiguración volumétrica a través de Estudios de Detalle.

Se permitirá la reconfiguración volumétrica de las torres a través de la elaboración de un estudio de detalle que debe cumplir con las siguientes condiciones:

a) Altura máxima.

El número máximo de plantas que se permite para esta zona de ordenación es de 25 plantas, debiéndose aplicar la fórmula de cálculo de altura de cornisa que aparece en el punto de esta zona.

b) Alineación del bulevar.

Se deberá mantener la altura del edificio a 60 m. en una franja de 5 m. medida desde alineación del bulevar.

c) Definición gráfica.

Se presentará un maqueta a escala adecuada que defina los volúmenes y materiales a emplear para la construcción de la torre.

d) Edificabilidad asignada al edificio.

La edificabilidad que se establece es de 15.694 m² de techo sobre rasante, la cual se podrá materializar en el volumen contenedor definido.

8.- Entreplantas técnicas. (3)

El número máximo de plantas es de 25, pudiéndose intercalar dos plantas técnicas, las cuales, no computarán a los efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril de 1999 o Reglamento que lo sustituye. En todo caso se mantendrá la altura de cornisa definida en el punto 1, la cual se calculará sin computar las entreplantas técnicas.

Artículo 2.3.5. Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán mantener su composición estética en el sentido de obtener una única unidad en cuanto a materiales y composición morfológica de las fachadas. No se podrá alterar, en ningún caso, la composición de la fachada en cuanto a huecos, retranqueos, cierres o materiales.

Artículo 2.3.6. Dotación de aparcamientos. (5)

1. En edificios de viviendas será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.

2. Sólo será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en la primera planta sótano, siendo opcional en planta baja o en segunda planta sótano. Si no fuese posible la reserva obligatoria de la totalidad de las plazas de aparcamiento será de aplicación el canon sustitutorio vigente en esos momentos, o su traslado al parking del bulevar Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

3. Los locales de aparcamiento, situados en cota diferente a la de la calle, dispondrán de un descansillo previo de acceso a vía pública, de 5 metros de profundidad (contados de la alineación exterior) para el control del vehículo.

La maniobra de cierre de las puertas de los accesos a los locales de aparcamiento no rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

Artículo 2.3.6. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios de viviendas será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.

2. En el supuesto de que una parcela no pueda cumplir con la reserva de aparcamiento



exigible, esta dotación deberá trasladarse, o sustituirse, al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

3. Los locales de aparcamiento, situados en cota diferente a la de la calle, dispondrán de un descansillo previo de acceso a vía pública, de 5 metros de profundidad (contados de la alineación exterior) para el control del vehículo.

La maniobra de cierre de las puertas de los accesos a los locales de aparcamiento no rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

SUBZONA DE RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO RBE2

Artículo 2.3.7. Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE: Residencial.

B) USOS PERMITIDOS: Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Rcm. Uso residencial comunitario.

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

b) Tco.1. Uso terciario comercial compatible con la vivienda.

Excepto Tco.1d sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

c)Tco.2. Uso terciario comercial compatible en zona residencial.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el capítulo 3. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d)Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las



plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

e) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Excepto Tof.0. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

f) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1, y Tre.2, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Así mismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4 en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo, también, ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

g) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Su superficie total no excederá de 300 m².

h) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

i) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten, asimismo, en edificio de uso exclusivo.

j) Par.1 y Par.2, aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50 por 100 de dicha superficie libre.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales. En planta baja y entresuelo, donde los usos Par.1 y Par.2 se podrán compatibilizar en la misma planta con otros usos que permitidos en planta baja y entresuelo.

C) SE PROHÍBEN EXPRESAMENTE LOS SIGUIENTES USOS:

a) Uso residencial unifamiliar.

Se prohíbe en edificio exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda unifamiliar.

b) Terciarios:

- Tco.3, edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.
- Tho.2, campamentos.
- Tre.5.

c) Industriales y almacenes:

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

d) Dotacionales:

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

f) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
- Aparcamientos de uso público o privado en las situaciones no permitidas.

Artículo 2.3.8. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:



- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 180 m². No se permitirán segregaciones que den origen a parcelas cuyas superficies y dimensiones sean inferiores a las establecidas en el presente artículo.
- b) Fachada: La parcela para ser edificable tendrá, como mínimo, 9 metros de longitud de fachada.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 9 x 15 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

Art. 2.3.9.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (5)

1. Altura de cornisa.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6,40 + 3,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de referencia, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio.

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida.

2. Tolerancia de alturas.



No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en los Planos de Ordenación.

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

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las Ordenanzas Generales de Edificación de las presentes Normas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta.

Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.

b) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

c) La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 2'75/3 metros para formar una planta ático, según queda grafiado en los planos de ordenación.

4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de dos plantas de sótano, con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación, y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de las posibles afecciones a edificaciones existentes. (1)

5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3,50 metros de la acera.

b) Se admite la construcción de entreplantas.

c) Se admite la construcción de atillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

6. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho inferior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 20 metros:
- Balcones con una longitud máxima de 150 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

Artículo 2.3.10. Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán mantener su composición estética en el sentido de obtener una única unidad en cuanto a materiales y composición morfológica de las fachadas.

Art. 2.3.11.- Dotación de aparcamientos. (5)

1. En edificios de viviendas, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.
2. Sólo será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en la primera planta sótano, siendo opcional en planta baja o en segunda planta sótano. Si no fuese posible la reserva obligatoria de la totalidad de las plazas de aparcamiento será de aplicación el canon sustitutorio vigente en esos momentos, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.
3. Los locales de aparcamiento, situados en cota diferente a la de la calle, dispondrán de un descansillo previo de acceso a vía pública, de 5 metros de profundidad (contados de la alineación exterior) para el control del vehículo.

La maniobra de cierre de las puertas de los accesos a los locales de aparcamiento, no rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

SECCIÓN CUARTA. ZONA TERCIARIA.

Artículo 2.4.1. Ámbitos y subzonas.

La zona terciaria está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación urbanística del Plan Parcial de Tulell.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) TMD. Terciario manzana densa.
- b) TVC. Terciario volumen contenedor.
- c) TBA. Terciario bloque aislado.

SUBZONA DE TERCIARIO MANZANA DENSA

Artículo 2.4.2. Ámbito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación del plan parcial y cuyo código de identificación es TMD.

Artículo 2.4.3. Asignación de usos. (1)

A) USO DOMINANTE.

Tco.2. Uso terciario comercial de grado 2.

B) USOS PERMITIDOS:

Se permitirán, salvo que se manifiesten claramente incompatibles con el uso dominante, los siguientes usos:

a) Tco.1. Uso terciario comercial de grado 1.

Podrán ubicarse en edificio de uso mixto y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el capítulo 3 y siempre que el uso característico de la parcela sea el terciario comercial en grado 2. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos si los hubiese.

b) Tho.1. Uso hotelero, en su categoría 1.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo hotelero.

c) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.2.

d) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de actividades recreativas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.2.

e) D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo dotacional y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.2.

f) Par. Aparcamientos de uso privado o público, en todas sus categorías.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En cualquier planta.
- Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

C) USOS INCOMPATIBLES.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) R. Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.
- b) Tco.3. Uso terciario comercial de grado 3.

Artículo 2.4.4. Condiciones de la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficies mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 800 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá disponer, como mínimo, de 20 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 20 x 25 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 100%.

Artículo 2.4.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1)

- a) El número máximo de plantas se establecen en los planos de ordenación.

- b) La altura máxima de la edificación será de 9 metros, considerándose como tal, la del elemento más alto que forme parte permanente de ella. En el caso de que se alcance la altura máxima de 9 m. dicha altura se reducirá en una franja mínimo de 10 m. de ancho en el linde con una tipología diferente, de tal forma que la altura máxima del plano superior del forjado de techo del TMD no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja del RBE-2.
- c) Se permite la construcción de una planta sótano con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.
- d) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.
- e) No se autorizará la construcción de entreplantas.
- f) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso, dicho hueco deberá de retranquearse, al menos, tres metros medidos en la perpendicular de ésta.
- g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Artículo 2.4.6. Condiciones estéticas de la edificación.

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

Artículo 2.4.7. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación las regulaciones determinadas en el capítulo cuarto de este plan parcial.

SUBZONA DE TERCIARIA EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 2.4.8. Ámbito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es TBA.

Artículo 2.4.9. Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Tco.3. Uso terciario comercial de grado 3.

B) USOS PERMITIDOS:

Se permitirán, salvo que se manifiesten claramente incompatibles con el uso dominante, los siguientes usos:

- a) Tco.1. Uso terciario comercial de grado 1.
- b) Tco.2. Uso terciario comercial de grado 2.
- c) Tho.1. Uso hotelero en su categoría 1.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo hotelero.

- d) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- e) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de actividades recreativas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- f)D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo dotacional y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- g) Par. Aparcamientos de uso privado o público, en todas sus categorías.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

C)USOS INCOMPATIBLES:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) R, residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.

Artículo 2.4.10. Condiciones de la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá disponer como mínimo, de 20 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 20 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Parámetros de emplazamiento

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 75%.

Artículo 2.4.11. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) El número máximo de plantas se establece en tres.
- b) La edificabilidad máxima será de 1,50 m² techo/m² suelo de parcela neta y de 1 m² techo/m² suelo para la parcela comercial dentro de la franja dotacional.
- c) La altura máxima de la edificación será de 15 metros, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.

No obstante podrán construirse elementos auxiliares o singulares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18 metros.

- d) Se permite la construcción de plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.
- e) Se autorizará la construcción de entreplantas, siempre que no supere el 40 por 100 de la edificabilidad asignada a la parcela.
- f) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse al menos tres metros, medidos en la perpendicular de ésta.
- g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
- h) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

Artículo 2.4.12. Condiciones estéticas de la edificación.

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

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

Artículo 2.4.13. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación las regulaciones determinadas en el capítulo cuarto del presente plan parcial.

SUBZONA DE TERCIARIA VOLUMEN CONTENEDOR

Artículo 2.4.14. Ámbito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es TVC.

Artículo 2.4.15. Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Tco.3. Uso terciario comercial de grado 3.

B) USOS PERMITIDOS:

Se permitirán, salvo que se manifiesten claramente incompatibles con el uso dominante, los siguientes usos:

a) Tco.1. Uso terciario comercial de grado 1.

b) Tco.2. Uso terciario comercial de grado 2.

c) Tho.1. Uso hotelero en su categoría 1.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo hotelero.

d) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

e) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de actividades recreativas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

f) D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo dotacional y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

g) Par. Aparcamientos de uso privado o público, en todas sus categorías.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) R. Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria que no podrá superar los 120 m² construidos.

Artículo 2.4.16. Condiciones de la parcela. (1)

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 1.200 metros cuadrados.

Para la zona de ordenación urbanística TVC-1, recayente al bulevar, la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 400 m²; y de 120 m² para las parcelas recayentes a la C/ en proyecto, nº 8. (1)

b) Fachada mínima: Deberá disponer como mínimo, de 15 metros para la zona de ordenación urbanística TVC-1 recayente al bulevar; y de 8 m, para las parcelas recayentes a la C/ en proyecto, nº 8. (1)

c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 100%.

Artículo 2.4.17. Alternancia de usos. (4)

Únicamente para la manzana M10 se permitirá el cambio de uso dominante de terciario a residencial, en cuyo caso la edificabilidad se incrementará en 1.9, con las condiciones establecidas en el punto «7. Condiciones de la gestión del área de reparto» de la memoria del Plan Parcial.

Se permite la conversión de la edificabilidad de la manzana M.10 de comercial a residencial hasta un 80%, posibilitándose la realización de plantas técnicas no computables, siempre y cuando se cumplan las determinaciones indicadas en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana al respecto. Dicha edificabilidad se concretará mediante un estudio de detalle estableciendo un máximo de 30 plantas. (4)

Artículo 2.4.18. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) El número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación.
- b) La edificación quedará limitada por un volumen envolvente virtual, que será la definición en planta de la parcela y de altura según el número de plantas permitidas, siendo de 25 y 10 m para 5 y 2 plantas.
- c) Se permite la construcción de plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.

Se admitirá la posibilidad de situar más de una planta de sótano para la zona de ordenación TVC2, con la presentación de un estudio justificado, teniendo en cuenta la no afectación a las edificaciones existentes y a las construcciones que se puedan realizar en el sector, teniendo en consideración especialmente la afectación a las corrientes subterráneas y a las posibles variaciones del nivel freático.

- d) Se autorizará la construcción de entreplantas.
- e) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse, al menos, tres metros medidos en la perpendicular de ésta.
- g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
- h) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

Artículo 2.4.19. Condiciones estéticas de la edificación.

- a) Los parámetros de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 2.4.20. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación las regulaciones determinadas en la sección tercera del capítulo tercero del presente Plan Parcial.

SECCIÓN QUINTA. DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL.

Artículo 2.5.1. Ámbito.

Las dotaciones de carácter local están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos correspondientes.

Artículo 2.5.2. Usos.

El régimen de usos para cada tipo y categoría de equipamiento local será idéntico al establecido para los de red primaria equivalentes, salvo las condiciones reguladas para ciertos sistemas locales que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 2.5.3. Tipos y categorías de dotaciones de carácter local.

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

- a) Espacios libres y jardines (DLL).
- b) Equipamientos y dotaciones (DLE, DLC).
- c) Servicios (DLS).

Artículo 2.5.4. Condiciones de carácter general.

Con carácter general, las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las del entorno, sin superar las alturas de los edificios colindantes.

La edificabilidad permitida será la requerida para cada uso.

La ocupación será tal que exista una separación a lindes como mínimo de 15 m, la cual deberá estar ajardinada en su totalidad excepto los accesos.

SECCIÓN SEXTA. ZONAS EN EL ÁMBITO DE LA RED PRIMARIA.

Artículo 2.6.1. Ámbito.

Los elementos y reservas de suelo pertenecientes a la red primaria del artículo 17.1.j) de la LRAU, están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación del plan.

Artículo 2.6.2. Elementos de la red primaria.

El plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías:

Red primaria de comunicaciones y vías públicas

Red primaria de equipamientos

Artículo 2.6.3. Usos.

1. LOS USOS GLOBALES O DOMINANTES en cada categoría de red primaria son los siguientes:

- a) Primaria de comunicaciones y vías públicas (DEV): Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) Primaria de equipamiento y dotaciones (DEE, DEC, DED): Uso dotacional educativo, cultural y deportivo (Uce, Ucc y Ucd).

2. SE PROHÍBEN EXPRESAMENTE los siguientes usos en cada una de las categorías de red primaria antes descritas:

- a) Primaria de comunicaciones y vías públicas (DEV).
 - Los que prohíban la ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes.
- b) Primaria de equipamiento y dotacional educativo (DEE) cultural (DED) y deportivo (DED).
 - Residencial plurifamiliar (Rp) y residencial unifamiliar (Ru).
 - Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - Hotelero (Tho).
 - Recreativos (Tre). Todas las categorías, excepto la Tre.1.
 - Uso industrial (Ind). Todas las categorías.
 - Dotacionales del tipo Uce e infraestructuras (Din), excepto Din.3 y Din.4.
 - Almacenes (Alm.3), y el resto salvo los vinculados al uso dominante.

3. SE PERMITEN cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría del sistema general.

Artículo 2.6.4. Condiciones específicas.

1. Comunicaciones y vías públicas (DEV).

- a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, en suelo no clasificado como urbano o urbanizable, siendo lo previsto en el presente plan general, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior. En suelo urbano o urbanizable será de aplicación preferente lo dispuesto en el presente plan.

c) Podrá admitirse en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de puestos de suministro de carburantes y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Equipamientos y dotaciones educativos (DEE) culturales (DEL) y deportivas (DED).

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación máxima: 70 por 100.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1.00 m²/m².

c) Número máximo de plantas: 3.

CAPÍTULO TERCERO.- CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 3.1. Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente título. Las disposiciones reguladoras de los usos que a continuación se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los títulos anteriores.

SECCIÓN PRIMERA. SEGÚN SU ADECUACIÓN.

Artículo 3.1.1. Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas zonas de ordenación urbanística, los usos se clasifican en:

a) **Uso global o dominante:** Es aquel que define el destino genérico de cada zona.

b) **Uso permitido o compatible:** Es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

c) **Uso complementario o exigible:** Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio plan general y los instrumentos

urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) **Uso prohibido o incompatible:** Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) **Uso transitorio o provisional:** Es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante.

Artículo 3.1.2. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989, de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.057, de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.288, de 20 de abril de 1990).

2. Para cada categoría de uso del presente plan general se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el nomenclátor (anexo I del citado decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el anexo II de dicho decreto.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, con los siguientes grados:

- Molestas Grados 1 y 2
- Nocivas e insalubres Grados 1 y 2
- Peligrosas Grado 1

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de ordenación urbanística de uso dominante residencial, aun cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas Grados 1, 2 y 3
- Nocivas e insalubres Grados 1 y 2
- Peligrosas Grados 1 y 2

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.), que se imponen en otros artículos de este título.

6. Por otra parte, consideradas a los presentes efectos como anexas al uso correspondiente,

las limitaciones de peligrosidad establecidas en los apartados 3 y 4 no regirán para los depósitos e instalaciones de G.L.P. para autoconsumo, siempre y cuando queden reguladas y satisfagan su reglamentación específica.

SECCIÓN SEGUNDA. SEGÚN SU FUNCIÓN.

Artículo 3.2.1. Uso residencial (R).

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Ru. Uso residencial unifamiliar. En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Rp. Uso residencial plurifamiliar. En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Rcm. Uso residencial comunitario. Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 3.2.2. Uso terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

1. Tco. Uso comercial. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo de forma ajena al establecimiento y prestación de servicios a particulares, del tipo de peluquerías o gabinetes de estética.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes inocuas o calificadas correspondientes a los grupos 641 al 645, 647 y 648 del nomenclátor, con grado máximo 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m².

- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros.

- Tco.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde

calle de ancho no inferior a 15 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.

- Tco.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, que no puedan implicar alteraciones sistemáticas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluiría actividades, por ejemplo, del tipo de los locutorios.

b) Tco.2. Uso comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales. Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 o 3, correspondientes a los grupos 641 al 648 del nomenclátor. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial, o, bien, en edificio de uso mixto. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros.

c) Tco.3. Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario. Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m², calificados con grados 1, 2 o 3, correspondientes al grupo 648 del nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

Los locales destinados a uso comercial (Tco) dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en función de su área de ventas: Hasta los primeros 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo. A partir de 200 metros cuadrados los servicios citados serán independientes de los que se requieran, según normativa de seguridad e higiene en el trabajo, cumpliendo las características fijadas en ella.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2,5 m, en caso de existir altillos éstos se retranquearán, al menos, 3 m de fachada, satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

2. Tho. Uso hotelero. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del nomenclátor).

b) Tho.2. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (grupo 669 del nomenclátor).

3. Tof. Uso de oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y

transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

a) Tof.0. Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afecta a la actividad de 60 metros cuadrados.

Sin perjuicio de lo marcado por la normativa de seguridad e higiene en el trabajo se dispondrán los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2,5 m, en caso de existir altillos éstos se retranquearán, al menos, 3 m de fachada, satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

3.Tof. Uso de oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados, básicamente, a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

a) Tof.0. Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afecta a la actividad de 60 metros cuadrados.

Sin perjuicio de lo marcado por la normativa de seguridad e higiene en el trabajo se dispondrán los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2,5 m en caso de existir altillos, éstos se retranquearán, al menos, 3 m de fachada, satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Tre.1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 o 2.

b) Tre.2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 o 2.

c) Tre.3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 o 2.

d) Tre.4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 o 3.

e) Tre.5. Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

5. Se podrán tramitar y aprobar ordenanzas municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas normas.

En su caso, los humos y olores provenientes de cocina, así como las salidas de ventilación general y aseos, discurrirán por conductos independientes entre sí y con respecto a los del resto del edificio en que pueden ubicarse, vertiendo a 2 m sobre toda edificación en círculo de radio 20 m y centro el conducto.

En el caso de cocinas, previamente a su vertido al conducto vertical, los humos habrán sido desprovistos de grasas, mediante el correspondiente filtrado, adoptándose los medios de recogida, características o situación previstas en la vigente NBE-CPI para cocinas industriales.

Excepcionalmente, para vertidos de gases no procedentes de cocina y cuando lo antes indicado no fuera posible, se podrán admitir vertidos a fachada, introduciendo los elementos de filtrado y depuración para que no trasciendan molestias, y de tal forma que los huecos correspondientes se sitúen a un mínimo de 3 m sobre el suelo, y disten al menos 1,5 m de los de otros sectores o propietarios, con una separación mínima de 1 m con respecto a la vertical.

Artículo 3.2.3. Uso industrial (Ind).

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Ind.1. Uso industrial compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades industriales, compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a inocuas o a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del nomenclátor, así como los semejantes en cuanto a repercusión medio ambiental. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre, en grados 1 y 2, y bajo calificación peligrosa, en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m.

b) Ind.2. Uso industrial enclavado en zonas residenciales.

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del nomenclátor, y se admite con grado 3 en calificación

molesta, con grado 3 en calificación nociva e insalubre y con grado 2 en peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho igual o superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) Ind.3. Uso industrial de índice alto.

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grados 4 y 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse en zonas industriales (polígonos industriales).

Artículo 3.2.4. Uso almacén (Alm).

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de almacén:

a) Alm.1. Uso almacén compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grados 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del nomenclátor.

Cabe distinguir:

- Alm.1a. Con superficie total no superior a 300 m².

- Alm.1b. Con superficie total igual o mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros

- Alm.1c. Con superficie total igual o mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros.

b) Alm.2. Uso almacén enclavado en zonas residenciales.

Comprende aquellas actividades de almacenamiento que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas en edificios de uso exclusivo con las medidas correctoras correspondientes. Incluye

aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre, nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m².

c) Alm.3. Uso almacén de índice alto.

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (agrupación 61 del nomenclátor), no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas, pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 o Alm.2.

Artículo 3.2.5. Uso dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

De comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

A) Ucl. Uso de espacios libres.

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

B) Uso de equipamiento comunitario:

a) Uce. Uso escolar. Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) Ucd. Uso deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) Ucc. Uso cultural. Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) Ucsa. Uso sanitario. Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) Ucas. Uso asistencial. Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) Ucad. Uso administrativo. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Ucr. Uso religioso. Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) Ucsr. Uso de servicio urbano. Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

i) Ucce. Uso de cementerio. Comprende las actividades destinadas al enterramiento de restos humanos.

C) Dini. Uso de infraestructuras. Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Din1. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

b) Din2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

c) Din3. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

d) Din4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

e) Din5. Servicios centrales de telecomunicaciones.

f) Din6. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

g) Din7. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.

h) Din8. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

i) Din9. Carreteras.

j) Din10. Ferrocarril.

Artículo 3.2.6. Uso de aparcamiento (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Par.1. Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.
- Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.
- Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- Par.1d. En edificio de uso exclusivo.

b) Par.2. Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.
- Par.2b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.
- Par.2c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- Par.2d. En edificio de uso exclusivo.

c) Par.3. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 t que quedan asimiladas a la categoría Par.2. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Artículo 3.2.7. Resumen de los usos.

A continuación, se relacionan, por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta sección, según su función.

Alm Almacén

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda

Alm.1a Superficie no superior a 300 m²

Alm.1b Superficie igual o mayor de 300 m² y no superior a 600 m²

Alm.1c Superficie igual o mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m²

Alm.2 Almacén no prohibido en zonas residenciales de superficie superior a 1.000 m²



Alm.3 Almacén de índice alto

D Dotacional

Ucad Administrativo

Ucas Asistencial

Ucce Cementerio

Ucsr Servicio urbano

Uce Escolar

Ucl Espacio libre

Dfs Fuerzas de seguridad

Ucd Deportivo

Ucr Religioso

Ucsa Sanitario

Ucc Cultural

Din Infraestructuras

Din.1 Captación y depuración de agua

Din.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión

Din.3 Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales

Din.4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos

Din.5 Servicios centrales de telecomunicaciones

Din.6 Estaciones de servicio de carburantes

Din.7 Dominio público hidráulico

Din.8 Gaseoducto y suministros de gas

Din.9 Carreteras

Din.10 Ferrocarril

Dre Religioso





Dsa Sanitario

Dsc Socio-cultural

Dsr Servicio urbano

Ind Industrial

Ind.1 Industrial compatible con la vivienda

Ind.2 Industrial no prohibido en zonas residenciales

Ind.3 Industrial de índice alto

N Uso rústico en el medio natural

Nag Agrícola

Nes Esparcimiento en el medio natural

Nex Extractivo

Nfo Forestal

Nga Ganadero

Nme Protección del medio natural

Par Aparcamiento

Par.1 Aparcamiento para uso público o privado

Par.1a En planta baja, semisótano o sótano

Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos

Par. 1c Al aire libre

Par.1d En edificio de uso exclusivo

Par.2 Aparcamiento para uso público

Par.2a En planta baja, sótano o semisótano

Par.2b Bajo espacios libres privados o públicos

Par.2c Al aire libre

Par.2d En edificio de uso exclusivo



Par.3 Aparcamiento vehículos de transporte público

R Residencial

Rcm Residencial comunitario

Rp Residencial plurifamiliar

Ru Residencial unifamiliar

T Terciario

Tco Comercial

Tco.1 Comercial compatible con la vivienda

Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m²

Tco.1b Superficie de venta igual o mayor de 200 m² y no superior a 800 m²

Tco.1c Superficie de venta igual o mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m²

Tco.1d Prestación de servicios en dependencias de vivienda

Tco.2 Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta igual o mayor de 1.500 m² y no superior a 3.000 m²

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m²

Tho Hotelero

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones

Tho.2 Campamentos

Tof Oficinas

Tof.0 Oficinas en dependencias de viviendas

Tre Recreativo

Tre.1 Aforo no superior a 100 personas

Tre.2 Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas

Tre.3 Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas

Tre.4 Aforo mayor de 1.000 personas

Tre.5 Bares, con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

Capítulo cuarto. Dotación mínima de aparcamientos.

Sección primera. De los locales de aparcamiento de vehículos.

Artículo 4.1.1. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas ordenanzas, en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la que se señala en las presentes ordenanzas y, en su caso, en la ordenanza municipal sobre la edificación.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Art. 4.1.2- Plaza de aparcamiento. (5)

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Automóviles ligeros	5,00 m.	2,50 m.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas DC-09, CTE o normas de rango equivalente que las sustituyan.

Artículo 4.1.3. Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo, de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

- b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) Edificios exclusivos.
- d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público, previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de estacionamientos o de garajes respectivamente. Podrán dictarse ordenanzas municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Artículo 4.1.4. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 50 por 100 de la porción de parcela destinada a aquéllos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación.

Sección segunda. Dotación mínima de aparcamientos.

Art. 4.2.1- Reservas obligatorias y canon de aparcamientos. (5)

1. En cada zona de ordenación urbanística se exigirá, para la obtención de las licencias de actividad y obras, las reservas de aparcamiento que, para cada uso concreto, se establecen en los artículos siguientes.
2. Sólo será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en la primera planta sótano, siendo opcional en planta baja o en segunda planta sótano. Si no fuese posible la reserva obligatoria de la totalidad de las plazas de aparcamiento será de aplicación el canon sustitutorio vigente en esos momentos, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

Artículo 4.2.2. Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Con carácter general se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda.

Artículo 4.2.3. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.
2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de

automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Artículo 4.2.4. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

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

Artículo 4.2.5. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán, en todo caso, a la legislación específica en la materia.

Artículo 4.2.6. Dotación de aparcamientos en oficinas.

En los locales de superficie superior a 300 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Artículo 4.2.7. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 20 metros cuadrados o fracción superior a 10 metros cuadrados de superficie útil en la categoría Tre.3.
2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.
3. Los bares con instalación musical y pubs se regirán, a este respecto, por su normativa específica.

Artículo 4.2.8. Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1.000 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2 por 100, de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza.

Artículo 4.2.9. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

CAPÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN. (5)

Los edificios que se encuentran fuera de ordenación debido a la ocupación del viario público o espacios libres previstos por el PG, podrán continuar desempeñando su función, siempre que no se realicen obras de reforma o ampliación, lo que obligará a adaptarse a las nuevas disposiciones del Plan Parcial. En dichos edificios solo se permitirán obras de reparación, entendiéndose por tales las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene.

En los edificios que aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EDIFICIOS CATALOGADOS.

Los edificios catalogados se encuentran incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, aprobado el 27 de mayo del 2002, dichos edificios se encuentran localizados en los planos de ordenación del Plan Parcial de Tulell.

Relación de edificios catalogados en el sector Tulell:

I-95/A-Lavadero público de La Alquerieta.

Directrices particulares de intervención:

Conservar el inmueble, mejorando su estado interior, y la cubierta por teja plana. El ámbito de protección del BIC está definido por la fachada. Será de aplicación la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

I-104/B-Huerto de Boquera.

Directrices particulares de intervención:

Conservar e integrar en el Plan de Urbanización del Polígono Tulell.

El texto que se transcribe a continuación incluye las siguientes modificaciones:

(1): Modificación A aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2006 (BOP de 01/07/2006 y BOP de 13/07/2006).

(2): Modificación A aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2007 (BOP de 7/04/2007), sobre eliminación del parámetro de densidad máxima de viviendas (no afecta a las Normas Urbanísticas).



(3): Modificación C aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 30/04/2008 (BOP de 15/05/2008).

(4): Modificación B aprobada por el El Pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2007 (BOP de 7/04/2007) y Modificación Puntual 7/09 del PGOU aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 25 de noviembre 2009 (BOP de 16/12/2009).

(5): Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañon, PPR12-El Racó, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11- El Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020).

