

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

ORDRE del 26 d'abril de 1999, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana. [1999/L3917]

Els plans urbanístics són instruments que estableixen l'ordenació territorial i urbanística adequada a la realitat física que els sosté i a les necessitats socials de la població que afecten. Com qualsevol instrument, els plans han d'estar al servei de qui els utilitza i han de ser útils per a la finalitat perseguida.

En moltes ocasions la complexitat dels plans impedeix satisfer amb normalitat la funció que se'ls encomana i els fa inacessibles a qui acudeix a aquests. La profusió de termes, la falta de concreció d'aquests, la dispersió de la regulació, etc. impedeixen als ciutadans, i en ocasions també als tècnics, desxifrar el contingut dels documents.

Conscients d'aquesta dificultat, des de la Sotssecretaria d'Urbanisme i Ordenació Territorial de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports s'ha impulsat el desplegament de la previsió que conté l'article 14 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, a fi d'homogeneïtzar i millorar el coneixement públic de les normes urbanístiques dels diferents plans.

L'escassetat de reglamentació sobre les zones d'ordenació ocasiona una profusió i heterogeneïtat de regulacions de les mateixes qüestions des dels diferents plans municipals, que inevitablement comporta confusió i dificultat en la interpretació.

Al contrari, la sistematització, l'estandardització i la recerca d'un llenguatge comú genera transparència i homogeneïtat, respectant sempre, la idiosincràsia i l'autonomia municipal. Amb tot això, el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística dotarà d'una major capacitat simplificadora i aclaridora els plans, i els farà més accessibles, tant per als tècnics com per als ciutadans.

Un efecte d'aquest reglament serà, sens dubte, la simplificació dels plans. La remissió als seus preceptes i la concreció de manera simplificada de les zones permetrà als municipis que ho desitgen tenir instruments de planejament senzills pel que fa a la seua confecció.

El reglament consta de 91 articles que es divideixen en quatre títols i als quals s'uneixen dos annexos.

El títol primer està constituït per les disposicions de caràcter general relatives al conjunt del reglament. Juntament amb l'objecte, finalitats i principis s'estableix el caràcter orientador del reglament, per la qual cosa serà voluntària l'aplicació dels seus preceptes.

El títol segon estableix una exhaustiva definició i concreció dels conceptes habitualment utilitzats en l'elaboració d'una ordenança urbanística, buscant una unificació terminològica en aquesta matèria. Conceptes que es defineixen independentment de les zones a les quals es poden aplicar, sense perjudici que en alguna zona se n'haja de matisar algun i, fins i tot, que s'identifiquen els conceptes o paràmetres definits com a necessaris, opcionals o incompatibles en relació amb les diferents zones d'ordenació.

El títol tercer regula la configuració de les zones d'ordenació i constitueix el nucli essencial del reglament. La configuració de les zones regulada pel reglament es basa en el fet que la zona d'ordenació és el resultat de la interrelació de tres variables urbanístiques: el sistema d'ordenació, la tipologia edificatòria i l'ús global. Amb aquestes variables el reglament crea un marc en què poden emmarcar-se totes les zones possibles. Dins de cada zona d'ordenació serà el pla el que concrete quins elements i amb quines característiques intervenen en les seues zones més específiques.

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ORDEN de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. [1999/L3917]

Los planes urbanísticos son instrumentos que establecen la ordenación territorial y urbanística adecuada a la realidad física que los sustenta y a las necesidades sociales de la población a que afectan. Como todo instrumento, los planes deben estar al servicio de quien los utiliza y ser útiles para la finalidad perseguida.

En muchas ocasiones la complejidad de los planes impide satisfacer con normalidad la función que se les encomienda y los hace inaccesibles a quien acude a ellos. La profusión de términos, la falta de concreción de los mismos, la dispersión de la regulación, etc. impiden a los ciudadanos, y en ocasiones también a los técnicos, descifrar el contenido de los documentos.

Conscientes de esta dificultad, desde la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se ha impulsado el desarrollo de la previsión contenida en el artículo 14 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, con el objeto de homogeneizar y mejorar el conocimiento público de las normas urbanísticas de los distintos planes.

La escasez de reglamentación sobre las zonas de ordenación ocasiona una profusión y heterogeneidad de regulaciones de las mismas cuestiones desde los diferentes planes municipales, que inevitablemente conlleva confusión y dificultad en su interpretación.

Por el contrario, la sistematización, la estandarización y la búsqueda de un lenguaje común, genera transparencia y homogeneidad, respetando siempre, la idiosincrasia y la autonomía municipal. Con todo ello, el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística dotará de una mayor capacidad simplificadora y aclarificadora a los planes, haciéndolos más accesibles, tanto para los técnicos como para los ciudadanos.

Un efecto de este reglamento será, sin duda, la simplificación de los planes. La remisión a sus preceptos y la concreción de modo simplificado de las zonas permitirá a los municipios que lo deseen contar con instrumentos de planeamiento sencillos en cuanto a su confección.

El reglamento consta de 91 artículos que se dividen en cuatro títulos y a los que se adicionan dos anexos.

El título primero está constituido por las disposiciones de carácter general relativas al conjunto del reglamento. Junto al objeto, finalidades y principios se establece el carácter orientativo del reglamento, por lo que será voluntaria la aplicación de sus preceptos.

El título segundo establece una exhaustiva definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de una ordenanza urbanística, buscando una unificación terminológica en esta materia. Conceptos que se definen con independencia de las zonas a las que se pueden aplicar, sin perjuicio de que en alguna zona haya que matizar alguno de ellos, e incluso, que se identifiquen los conceptos o parámetros definidos como necesarios, opcionales o incompatibles en relación con las distintas zonas de ordenación.

El título tercero regula la configuración de las zonas de ordenación y constituye el núcleo esencial del reglamento. La configuración de las zonas regulada por el reglamento se basa en que la zona de ordenación es el resultado de la interrelación de tres variables urbanísticas: el sistema de ordenación, la tipologia edificatoria y el uso global. Con estas variables el reglamento crea un marco en el que pueden encuadrarse todas las zonas posibles. Dentro de cada zona de ordenación será el plan el que concrete qué elementos y con qué características intervienen en sus zonas más específicas.

Es tracta de sistematitzar les zones d'ordenació, facilitant els elements que intervien, creant un marc de referència uniforme, de manera que per mitjà de la concreció pels plans d'una sèrie de paràmetres (amplàries de vials, forma i dimensions de parcel·la, alçades de cornisa,...), no hi haurà dues zones d'ordenació iguals.

El títol quart del reglament estableix unes zones tipus o elementals, a fi de facilitar l'elaboració dels plans, especialment en municipis menuts. Aquestes zones sorgeixen de la selecció d'aquelles que són més usuals en la pràctica urbanística entre el conjunt de zones d'ordenació teòricament possibles. D'aquesta manera, es defineixen vuit zones habituals la reglamentació de les quals es desplega de manera articulada, que podrà ser d'adopció quasi automàtica pel pla corresponent.

Finalment, s'incorporen dos annexos relatius a la sistemàtica de la configuració de les zones d'ordenació i a les fixes de zona, que podran ser utilitzades pels municipis per a la concreció de determinats paràmetres en cada zona elemental.

En l'elaboració d'aquest reglament s'ha donat audiència a la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, al Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, al Col·legi Oficial d'Enginyers de Camins, Canals i Ports de València, al Col·legi Oficial d'Enginyers Superiors Industrials de la Comunitat Valenciana i Albacete, al Departament d'Urbanisme i Ordenació Territorial de la Universitat Politècnica de València, al Col·legi de Registradors de la Propietat, al Col·legi de Notaris de València, al Col·legi d'Advocats de València, a les cambres de Comerç, Indústria i Navegació de Castelló, València i Alacant, a les diferents associacions, federacions i confederacions d'empresaris promotors i constructors de la Comunitat Valenciana i a diversos professionals experts en la matèria, els suggeriments dels quals s'han tingut en compte en la redacció final.

Per això,

ORDENE

Article únic

S'aprova el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana per al desplegament de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística i els seus annexos, el text del qual s'insereix tot seguit.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única

De conformitat amb la disposició transitòria onzena de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, aquest reglament general no afectarà la vigència de les normes urbanístiques contingudes en els plans que, fins a hores d'ara, hagen sigut aprovats, sense perjudici que, per iniciativa municipal, es pugua promoure la modificació o revisió d'aquests per a harmonitzar-los amb les previsions d'aquest reglament.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordre entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Contra aquesta ordre, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar un recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Tot això, sense perjudici que es pugua interposar qualsevol altre recurs que es considere oportú.

València, 26 d'abril de 1999.

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

Se trata de sistematizar las zonas de ordenación, facilitando los elementos que intervienen, creando un marco de referencia uniforme, de manera que mediante la concreción por los planes de una serie de parámetros (anchos de viales, forma y dimensiones de parcela, alturas de cornisa,...), no habrá dos zonas de ordenación iguales.

El título cuarto del reglamento establece unas zonas tipo o elementales, con el objeto de facilitar la elaboración de los planes, especialmente en municipios pequeños. Estas zonas surgen de la selección de aquellas que son más usuales en la práctica urbanística de entre el conjunto de zonas de ordenación teóricamente posibles. De este modo, se definen ocho zonas habituales cuya reglamentación se desarrolla de forma articulada, que podrá ser de adopción casi automática por el plan correspondiente.

Por último, se incorporan dos anexos relativos a la sistemática de la configuración de las zonas de ordenación y a las fichas de zona, que podrán ser utilizadas por los municipios para la concreción de determinados parámetros en cada zona elemental.

En la elaboración del presente reglamento se ha dado audiencia a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, al Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Valencia, al Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de la Comunidad Valenciana y Albacete, al Departamento de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Universidad Politécnica de Valencia, al Colegio de Registradores de la Propiedad, al Colegio Notarial de Valencia, al Colegio de Abogados de Valencia, a las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de Castellón, Valencia y Alicante, a las distintas asociaciones, federaciones y confederaciones de empresarios promotores y constructores de la Comunidad Valenciana y a diversos profesionales expertos en la materia, cuyas sugerencias se han tenido en cuenta en su redacción final.

En su virtud,

ORDENO

Artículo único

Se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana para el desarrollo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y sus anexos, cuyo texto se inserta a continuación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única

De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria decimoprimera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, el presente reglamento general no afectará a la vigencia de las normas urbanísticas contenidas en los planes que, hasta este momento, hayan sido aprobados, sin perjuicio de que, por iniciativa municipal, se pueda promover la modificación o revisión de ellos para armonizarlos con las previsions de este reglamento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Contra la presente orden, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la misma en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercer cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 26 de abril de 1999.

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

ÍNDIX

Títol I. Generalitats

Capítol I. Objecte i abast

- Article 1. Objecte
- Article 2. Abast

Capítol II. Finalitats i principis fonamentals

- Article 3. Finalitats
- Article 4. Principis fonamentals

Capítol III. Aplicació

- Article 5. Àmbit d'aplicació
- Article 6. Voluntarietat
- Article 7. Maneres d'aplicació

Títol II. Paràmetres urbanístics. Definicions

Capítol I. Paràmetres urbanístics relatius a l'illa i el vial

- Article 8. Alineació de vial
- Article 9. Amplària de vial en un punt
- Article 10. Illa
- Article 11. Pati d'illa
- Article 12. Línia de rasant
- Article 13. Cota de rasant

Capítol II. Paràmetres urbanístics relatius a la parcel·la

- Article 14. Parcel·la
- Article 15. Parcel·la edificable
- Article 16. Solar
- Article 17. Límits de parcel·la
- Article 18. Límit frontal de parcel·la
- Article 19. Tancaments de parcel·la
- Article 20. Parcel·la mínima
- Article 21. Front de parcel·la
- Article 22. Cercle inscrit
- Article 23. Angle mitger

Capítol II. Paràmetres urbanístics relatius a la posició de l'edificació a la parcel·la

- Article 24. Alineacions de l'edificació
- Article 25. Alineacions de l'edificació en planta baixa
- Article 26. Alineació de l'edificació en plantes de pisos
- Article 27. Alineacions del volum
- Article 28. Distància al límit
- Article 29. Reculada de l'edificació
- Article 30. Profunditat edificable
- Article 31. Separació entre edificacions

Capítol IV. Paràmetres urbanístics relatius a la intensitat de l'edificació

- Article 32. Superfície ocupada
- Article 33. Coeficient d'ocupació
- Article 34. Superfície lliure
- Article 35. Superfície construïda per planta
- Article 36. Superfície construïda total
- Article 37. Superfície útil
- Article 38. Volum construït
- Article 39. Edificabilitat
- Article 40. Coeficient d'edificabilitat neta
- Article 41. Coeficient d'edificabilitat bruta

Capítol V. Paràmetres urbanístics relatius al volum i forma dels edificis

- Article 42. Alçària reguladora
- Article 43. Alçària total
- Article 44. Nombre de plantes
- Article 45. Mitgera
- Article 46. Planta baixa
- Article 47. Planta pis

ÍNDICE

Título I. Generalidades

Capítulo I. Objeto y alcance

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Alcance

Capítulo II. Finalidades y principios fundamentales

- Artículo 3. Finalidades
- Artículo 4. Principios fundamentales

Capítulo III. Aplicación

- Artículo 5. Ámbito de aplicación
- Artículo 6. Voluntariedad
- Artículo 7. Modos de aplicación

Título II. Parámetros urbanísticos. Definiciones

Capítulo I. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

- Artículo 8. Alineación de vial
- Artículo 9. Ancho de vial en un punto
- Artículo 10. Manzana
- Artículo 11. Patio de manzana
- Artículo 12. Línea de rasante
- Artículo 13. Cota de rasante

Capítulo II. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

- Artículo 14. Parcela
- Artículo 15. Parcela edificable
- Artículo 16. Solar
- Artículo 17. Lindes de parcela
- Artículo 18. Linde frontal de parcela
- Artículo 19. Cerramientos de parcela
- Artículo 20. Parcela mínima
- Artículo 21. Frente de parcela
- Artículo 22. Círculo inscrito
- Artículo 23. Ángulo medianero

Capítulo III. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Artículo 24. Alineaciones de la edificación
- Artículo 25. Alineaciones de la edificación en planta baja
- Artículo 26. Alineación de la edificación en plantas de pisos
- Artículo 27. Alineaciones del volumen
- Artículo 28. Distancia al linde
- Artículo 29. Retranqueo de la edificación
- Artículo 30. Profundidad edificable
- Artículo 31. Separación entre edificaciones

Capítulo IV. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Artículo 32. Superficie ocupada
- Artículo 33. Coeficiente de ocupación
- Artículo 34. Superficie libre
- Artículo 35. Superficie construida por planta
- Artículo 36. Superficie construida total
- Artículo 37. Superficie útil
- Artículo 38. Volumen construido
- Artículo 39. Edificabilidad
- Artículo 40. Coeficiente de edificabilidad neta
- Artículo 41. Coeficiente de edificabilidad bruta

Capítulo V. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

- Artículo 42. Altura reguladora
- Artículo 43. Altura total
- Artículo 44. Número de plantas
- Artículo 45. Medianera
- Artículo 46. Planta baja
- Artículo 47. Planta piso

Article 48. Planta àtic
Article 49. Aprofitament sota coberta
Article 50. Entreplanta
Article 51. Soterrani
Article 52. Semisoterrani
Article 53. Porxada
Article 54. Passatge
Article 55. Alçària de planta
Article 56. Alçària lliure de planta
Article 57. Cossos sortints
Article 58. Elements sortints
Article 59. Edificacions auxiliars
Article 60. Elements tècnics de les instal·lacions
Article 61. Celoberts i ventilació

Títol III. Configuració de les zones d'ordenació urbanística

Capítol I. Sistemes d'ordenació

Article 62. Sistemes d'ordenació
Article 63. Classes
Article 64. Ordenació per alineació de carrer
Article 65. Ordenació per edificació aïllada
Article 66. Ordenació per definició volumètrica

Capítol II. Tipologies edificatòries

Article 67. Tipologies edificatòries
Article 68. Illa compacta
Article 69. Illa tancada
Article 70. Bloc exempt
Article 71. Bloc adossat
Article 72. Volum específic
Article 73. Volum contenidor

Capítol III. Usos globals

Article 74. Usos globals
Article 75. Ús residencial
Article 76. Ús industrial
Article 77. Ús terciari

Capítol IV. Zones d'ordenació urbanística

Article 78. Zona d'ordenació urbanística
Article 79. Configuració de les zones d'ordenació urbanística
Article 80. Relació de zones d'ordenació urbanística
Article 81. Paràmetres urbanístics

Títol IV. Zones tipus

Capítol I. Sistemàtica

Article 82. Zones d'ordenació desenvolupades
Article 83. Aplicació de la regulació corresponent a les zones tipus

Capítol II. Regulació específica de les zones

Article 84. Nucli històric
Article 85. Ampliació de nucli
Article 86. Eixample
Article 87. Edificació oberta
Article 88. Habitatges aïllats
Article 89. Habitatges adossats
Article 90. Industrial en illa
Article 91. Industrial aïllada

Annex I. Sistemàtica de la configuració de zones

Taula 1. Zones d'ordenació urbanística
Taula 2. Interrelació paràmetres / zones
Taula 3. Estandardització de claus

Annex II. Fitxes de zona

Fitxa 0. Fitxa genèrica
Fitxa 1. Nucli històric
Fitxa 2. Ampliació de nucli

Artículo 48. Planta ático
Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta
Artículo 50. Entreplanta
Artículo 51. Sótano
Artículo 52. Semisótano
Artículo 53. Soportal
Artículo 54. Pasaje
Artículo 55. Altura de planta
Artículo 56. Altura libre de planta
Artículo 57. Cuerpos volados
Artículo 58. Elementos salientes
Artículo 59. Edificaciones auxiliares
Artículo 60. Elementos técnicos de las instalaciones
Artículo 61. Patios de luces y ventilación

Título III. Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Capítulo I. Sistemas de ordenación

Artículo 62. Sistemas de ordenación
Artículo 63. Clases
Artículo 64. Ordenación por alineación de calle
Artículo 65. Ordenación por edificación aislada
Artículo 66. Ordenación por definición volumétrica

Capítulo II. Tipologías edificatorias

Artículo 67. Tipologías edificatorias
Artículo 68. Manzana compacta
Artículo 69. Manzana cerrada
Artículo 70. Bloque exento
Artículo 71. Bloque adosado
Artículo 72. Volumen específico
Artículo 73. Volumen contenedor

Capítulo III. Usos globales

Artículo 74. Usos globales
Artículo 75. Uso residencial
Artículo 76. Uso industrial
Artículo 77. Uso terciario

Capítulo IV. Zonas de ordenación urbanística

Artículo 78. Zona de ordenación urbanística
Artículo 79. Configuración de las zonas de ordenación urbanística
Artículo 80. Relación de zonas de ordenación urbanística
Artículo 81. Parámetros urbanísticos

Título IV. Zonas tipo

Capítulo I. Sistemática

Artículo 82. Zonas de ordenación desarrolladas
Artículo 83. Aplicación de la regulación correspondiente a las zonas tipo

Capítulo II. Regulación específica de las zonas

Artículo 84. Núcleo histórico
Artículo 85. Ampliación de casco
Artículo 86. Ensanche
Artículo 87. Edificación abierta
Artículo 88. Viviendas aisladas
Artículo 89. Viviendas adosadas
Artículo 90. Industrial en manzana
Artículo 91. Industrial aislada

Anexo I. Sistemática de la configuración de zonas

Tabla 1. Zonas de ordenación urbanística
Tabla 2. Interrelación parámetros / zonas
Tabla 3. Estandarización de claves

Anexo II. Fichas de zona

Ficha 0. Ficha genérica
Ficha 1. Núcleo histórico
Ficha 2. Ampliación de casco

Fitxa 3. Eixample
Fitxa 4. Edificació oberta
Fitxa 5. Habitatges aïllats
Fitxa 6. Habitatges adossats
Fitxa 7. Industrial en illa
Fitxa 8. Industrial aïllada

TÍTOL I Generalitats

CAPITOL I Objecte i abast

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquest reglament és la regulació de les zones d'ordenació urbanística. Aquestes zones són les àrees en les quals es divideix el territori per a l'aplicació d'una determinada normativa urbanística.

Article 2. Abast

L'abast material del reglament es limita a la regulació dels paràmetres tipològics bàsics que defineixen les zones d'ordenació urbanística i no entra en la reglamentació de les condicions específiques de l'edificació: aspectes morfològics, ornamentals o interns dels edificis.

CAPITOL II Finalitats i principis fonamentals

Article 3. Finalitats

Els fins d'aquest reglament són els següents:

- Estandarització de la terminologia i conceptes urbanístics generals.
- Reducció del grau de discrecionalitat en la interpretació dels termes urbanístics.
- Simplificació instrumental dels plans urbanístics.
- Millora del coneixement públic de les normes urbanístiques.

Article 4. Principis fonamentals

Per a la consecució dels fins enunciats en l'article precedent, s'adopten com a principis fonamentals els següents:

- Sistematització de les maneres d'ordenació urbanística.
- Claredat i precisió en la definició dels conceptes urbanístics.
- Equilibri entre estandarització i uniformitat.
- Flexibilitat de les regulacions tipus i de les maneres d'aplicació.

CAPITOL III Aplicació

Article 5. Àmbit d'aplicació

Aquest reglament és aplicable, amb caràcter voluntari, als plans urbanístics i als actes de desplegament o execució dels plans que tinguen relació amb els conceptes urbanístics que en aquest es defineixen.

Article 6. Voluntarietat

Aquest reglament té caràcter orientador, per la qual cosa serà voluntària l'aplicació dels seus preceptes.

Els plans podran establir el règim urbanístic de les zones que delimiten mitjançant la remissió a aquest reglament general, encara que, alternativament, també podran contenir la pròpia regulació quan raons específiques de caràcter local així ho aconsellen.

L'assignació de les diferents zones d'ordenació urbanística es farà, si és possible, per remissió a aquest reglament, i s'expressarà la clau identificadora de la reglamentació de zona que es pretenga aplicar en l'àrea corresponent del territori.

En el cas que aquest reglament no establezca una regulació adequada per a les peculiaritats locals d'una àrea del terme municipal, el pla establirà la regulació aplicable.

Ficha 3. Ensanche
Ficha 4. Edificación abierta
Ficha 5. Viviendas aisladas
Ficha 6. Viviendas adosadas
Ficha 7. Industrial en manzana
Ficha 8. Industrial aislada

TÍTULO I Generalidades

CAPITULO I Objeto y alcance

Artículo 1. Objeto

El objeto del presente reglamento es la regulación de las zonas de ordenación urbanística. Estas zonas son las áreas en las que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo 2. Alcance

El alcance material del reglamento se limita a la regulación de los parámetros tipológicos básicos que definen las zonas de ordenación urbanística, no entrando en la reglamentación de las condiciones específicas de la edificación: aspectos morfológicos, ornamentales o internos de los edificios.

CAPITULO II Finalidades y principios fundamentales

Artículo 3. Finalidades

Los fines del presente reglamento son los siguientes:

- Estandarización de la terminología y conceptos urbanísticos generales.
- Reducción del grado de discrecionalidad en la interpretación de los términos urbanísticos.
- Simplificación instrumental de los planes urbanísticos.
- Mejora del conocimiento público de las normas urbanísticas.

Artículo 4. Principios fundamentales

Para la consecución de los fines enunciados en el artículo precedente, se adoptan como principios fundamentales los siguientes:

- Sistematización de los modos de ordenación urbanística.
- Claridad y precisión en la definición de los conceptos urbanísticos.
- Equilibrio entre estandarización y uniformidad.
- Flexibilidad de las regulaciones tipo y de sus modos de aplicación.

CAPITULO III Aplicación

Artículo 5. Ámbito de aplicación

Este reglamento es aplicable, con carácter voluntario, a los planes urbanísticos y a aquellos actos de desarrollo o ejecución de dichos planes que tengan relación con los conceptos urbanísticos que en él se definen.

Artículo 6. Voluntariedad

El presente reglamento tiene carácter orientativo, por lo que será voluntaria la aplicación de sus preceptos.

Los planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante remisión a este reglamento general, aunque, alternativamente, también podrán contener su propia regulación cuando razones específicas de carácter local así lo aconsejen.

La asignación de las distintas zonas de ordenación urbanística se hará, a ser posible, por remisión a este reglamento, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona que se pretenda aplicar en el área correspondiente del territorio.

En el caso que el presente reglamento no contemple una regulación adecuada para las peculiaridades locales de un área del término municipal, el plan establecerá la regulación aplicable.

Article 7. Maneres d'aplicació

La determinació de la normativa aplicable a una zona d'ordenació urbanística podrà establir el planejament urbanístic per mitjà d'alguna de les maneres següents:

- a) Remissió a una de les zones tipus definides en aquest reglament, fixant els valors concrets dels paràmetres urbanístics.
- b) Addició a la modalitat anterior de concrecions o variacions de paràmetres urbanístics, matisacions o regulacions complementàries que es consideren necessàries.
- c) Regulació pròpia, desenvolupada a partir de les variables generals que configuren la zona d'ordenació urbanística.

TÍTOL II

Paràmetres urbanístics. Definicions

CAPÍTOL I

Paràmetres urbanístics relatius a l'illa i el vial

Article 8. Alineació de vial

Es considera alineació de vial la línia que delimita els espais parcel·lats respecte dels espais públics integrats per carrers, places, zones verdes o espais lliures.

Article 9. Amplària de vial en un punt

S'anomena amplària de vial en un punt de l'alineació de vial a la menor de les distàncies entre aquest punt i l'alineació oposada del mateix vial.

S'expressa en metres (m).

Article 10. Illa

S'anomena illa la superfície de sòl delimitada per alineacions de vial contigües.

Article 11. Pati d'illa

Constitueix el pati d'illa l'espai interior a aquesta que no té edificació o només és edificable sota rasant o en planta baixa, resultat de l'aplicació d'una profunditat edificable màxima.

Article 12. Línia de rasant

S'entén per línia de rasant el perfil longitudinal en l'eix de les vies públiques.

Article 13. Cota de rasant

La cota de rasant és la cota de nivell d'un punt de la línia de rasant.

S'expressa en metres (m).

CAPÍTOL II

Paràmetres urbanístics relatius a la parcel·la

Article 14. Parcel·la

Als efectes urbanístics, s'anomena parcel·la, en sòl urbà i urbanitzable, a cadascuna de les porcions de sòl en les quals, si escau, se subdivideix una illa.

Article 15. Parcel·la edificable

S'entén per parcel·la edificable aquella que compleix les condicions de dimensions, formals i d'ubicació que exigisca el pla perquè s'hi puga autoritzar l'edificació.

Aquestes condicions faran referència a paràmetres com la parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la, el cercle inscrit mínim, els angles mitgers o altres semblants.

Article 16. Solar

Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que tinguen els requisits exigits en l'article 6 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Artículo 7. Modos de aplicación

La determinación de la normativa aplicable a una zona de ordenación urbanística podrá establecerse por el planeamiento urbanístico mediante alguno de los modos siguientes:

- a) Remisión a una de las zonas tipo definidas en este reglamento, fijando los valores concretos de los parámetros urbanísticos.
- b) Adición a la anterior modalidad de concreciones o variaciones de parámetros urbanísticos, matizaciones o regulaciones complementarias que se consideren necesarias.
- c) Regulación propia, desarrollada a partir de las variables generales que configuran la zona de ordenación urbanística.

TÍTULO II

Parámetros urbanísticos. Definiciones

CAPÍTULO I

Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

Artículo 8. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 9. Ancho de vial en un punto

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 10. Manzana

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

Artículo 11. Patio de manzana

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

Artículo 12. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 13. Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

CAPÍTULO II

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Artículo 14. Parcela

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

Artículo 15. Parcela edificable

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

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

Artículo 16. Solar

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

Article 17. Límits de parcel·la

S'anomenen límits les línies perimetrals que delimiten la parcel·la.

Article 18. Límit frontal de parcel·la

Constitueix el límit frontal el límit o límits que delimiten la parcel·la respecte del vial o espai lliure públics confrontants.

Article 19. Tancaments de parcel·la

S'anomenen tancaments de parcel·la aquells elements constructius disposats sobre els límits, que separen la parcel·la dels espais públics o d'altres parcel·les.

Article 20. Parcel·la mínima

Es defineix la parcel·la mínima com la superfície mínima que ha de tenir una parcel·la perquè pugui ser edificable.

S'expressa en metres quadrats de sòl (m²s).

Article 21. Front de parcel·la

S'anomena front de parcel·la la longitud del límit frontal.

S'expressa en metres (m).

Article 22. Cercle inscrit

S'anomena cercle inscrit el cercle de menor diàmetre que es pot inscriure en una parcel·la.

Es defineix per la mida del seu diàmetre, que s'expressa en metres (m).

Article 23. Angle mitger

S'anomena angle mitger l'angle que forma el límit frontal de la parcel·la amb un dels límits contigus.

S'expressa en graus sexagesimals (°).

CAPITOL III

Paràmetres urbanístics relatius a la posició de l'edificació a la parcel·la

Article 24. Alineacions de l'edificació

Constitueixen les alineacions de l'edificació aquelles línies, definides per la intersecció dels plànols de façanes i la parcel·la, que estableixen el límit entre les superfícies edificables i les no edificables, tant de caràcter públic com privat, sense perjudici de la possibilitat de cossos sortints o elements sortints.

Article 25. Alineacions de l'edificació en planta baixa

Són aquelles alineacions definides que s'apliquen únicament a la planta baixa.

Article 26. Alineació de l'edificació en plantes de pisos

Són aquelles alineacions definides que s'apliquen únicament a les plantes de pisos.

Article 27. Alineacions del volum

Constitueixen les alineacions del volum aquelles línies resultants de la intersecció dels plànols que estableixen el límit entre els espais edificables i els no edificables, tant de caràcter públic com privat, sense perjudici de la possibilitat de cossos sortints o elements sortints.

Article 28. Distància al límit

Es defineix la distància al límit com la separació entre el límit de parcel·la que es prenga com a referència i el punt més pròxim de l'edificació —incloent-hi la projecció horitzontal dels cossos sortints—, amidada sobre una recta perpendicular al límit esmentat.

S'expressa en metres (m).

Article 29. Reculada de l'edificació

S'entén per reculada de l'edificació el retirament d'un tram del pla de façana respecte de l'alineació de vial, amidat sobre una recta perpendicular a aquesta alineació.

Artículo 17. Lindes de parcela

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

Artículo 18. Linde frontal de parcela

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

Artículo 19. Cerramientos de parcela

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

Artículo 20. Parcela mínima

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 21. Frente de parcela

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 22. Círculo inscrito

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

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

Artículo 23. Ángulo medianero

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

Se expresa en grados sexagesimales (°).

CAPITULO III

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Artículo 24. Alineaciones de la edificación

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

Artículo 25. Alineaciones de la edificación en planta baja

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

Artículo 26. Alineación de la edificación en plantas de pisos

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

Artículo 27. Alineaciones del volumen

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

Artículo 28. Distancia al linde

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 29. Retranqueo de la edificación

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

S'expressa en metres (m), sense perjudici de l'establiment de condicions formals.

Article 30. Profunditat edificable

Es defineix la profunditat edificable com la distància des de l'alineació de vial, amidada sobre una recta perpendicular a aquesta alineació, que estableix un límit a l'edificació per la part posterior, sense perjudici de la possibilitat de cossos sortints o elements sortints.

Pot exigir-se a totes les plantes de l'edifici o només a les plantes de pisos.

S'expressa en metres (m).

Article 31. Separació entre edificacions

Es defineix la separació entre edificacions com la distància que hi ha entre dues edificacions, amidada entre els seus punts més pròxims, incloent-hi la projecció horitzontal dels cossos sortints.

S'expressa en metres (m).

CAPITOL IV

Paràmetres urbanístics relatius a la intensitat de l'edificació

Article 32. Superfície ocupada

S'entén per superfície ocupada d'una parcel·la la superfície de la projecció horitzontal de les edificacions sobre la parcel·la, incloent-hi els cossos sortints.

Tret que el pla ordene una altra cosa, computarà a aquests efectes la superfície d'aquelles edificacions i instal·lacions complementàries que estiguen cobertes.

S'expressa en metres quadrats de sòl (m²s).

Article 33. Coeficient d'ocupació

S'anomena coeficient d'ocupació la relació entre la superfície ocupada i la superfície de la parcel·la.

S'expressa en tants per cent (%).

Article 34. Superfície lliure

S'entén per superfície lliure d'una parcel·la la superfície d'aquesta que no té edificació sobre la rasant natural del terreny.

El seu valor és complementari de la superfície ocupada respecte de la superfície de la parcel·la (superfície lliure + superfície ocupada = superfície de parcel·la).

S'expressa en metres quadrats de sòl (m²s).

Article 35. Superfície construïda per planta

S'entén per superfície construïda per planta, als efectes d'aquesta norma, la superfície compresa en el perímetre definit per la cara exterior dels seus tancaments amb l'exterior o amb altres edificacions.

No computaran com a superfície construïda les porxades i passatges d'ús públic, ni les superfícies sota coberta si manquen de possibilitats d'ús i accés.

Computaran amb aquests efectes les superfícies dels cossos sortints quan estiguen tancats en tot el perímetre amb paraments estancos. En la resta de casos, computarà únicament el cinquanta per cent de la superfície.

S'expressa en metres quadrats de sostre (m²t).

Article 36. Superfície construïda total

Constitueix la superfície construïda total d'un immoble la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes que el formen.

Tret que el pla ordene una altra cosa, no computarà als efectes d'aquest paràmetre la superfície construïda dels soterranis i semisoterranis. Al contrari, sempre caldrà considerar la superfície de les entreplantes, àtics i aprofitaments sota coberta (respecte d'aquests últims, computaran aquelles àrees que tinguen una alçària lliure superior a 1,50 m).

S'expressa en metres quadrats de sostre (m²t).

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

Artículo 30. Profundidad edificable

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

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 31. Separación entre edificaciones

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

Se expresa en metros (m).

CAPITULO IV

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Artículo 32. Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 33. Coeficiente de ocupación

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

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 34. Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 35. Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 36. Superficie construida total

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Article 37. Superfície útil

S'entén com a superfície útil, als efectes d'aquesta norma, la definida en les Normes d'Habitabilitat i Disseny d'Habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, o normativa que la substituesca.

S'expressa en metres quadrats útils (m^2u).

Article 38. Volum construït

S'anomena volum construït d'una edificació el volum comprés entre els seus tancaments amb l'exterior o amb altres edificacions.

Tret que el pla ordene una altra cosa, no computarà als efectes d'aquest paràmetre el volum de l'edificació situada per sota de la rasant.

S'expressa en metres cúbics (m^3).

Article 39. Edificabilitat

S'entén per edificabilitat la superfície construïda total que té un àmbit determinat.

S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2t).

Article 40. Coeficient d'edificabilitat neta

S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre l'edificabilitat i la superfície, ambdues referides a una parcel·la o a un conjunt d'aquestes.

S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2t/m^2s).

Article 41. Coeficient d'edificabilitat bruta

S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta d'un àmbit determinat, la relació entre l'edificabilitat i la superfície, ambdues de l'àmbit de referència, i s'inclou en aquesta última tant la superfície de les parcel·les com la dels espais lliures i vials públics, de conformitat amb el que estableix el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2t/m^2s).

CAPITOL V

*Paràmetres urbanístics relatius al volum
i forma dels edificis*

Article 42. Alçària reguladora

S'anomena alçària reguladora la dimensió vertical, amidada en el pla de façana de l'edificació, des de la rasant de la vorera fins a la intersecció amb la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.

Si el pla no estableix una altra regulació, en els carrers amb pendent, l'alçària reguladora d'un edifici s'amidarà en el punt mitjà de la seua longitud de façana. Quan l'excessiu pendent del carrer o la gran longitud de la façana determinen diferències de cota de rasant superiors a tres metres, la façana es descompondrà en trams que no superen aquesta condició, a l'efecte de l'amidament d'aquest paràmetre.

Si el pla no estableix una altra regulació, en els supòsits en què la rasant natural del terreny no coincideisca amb la rasant de la vorera, l'alçària reguladora s'amidarà, en vertical, des de la rasant de la vorera fins a una línia paral·lela a la rasant natural del terreny que passe per la intersecció entre el pla de façana i la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.

S'expressa en metres (m).

Article 43. Alçària total

Es defineix l'alçària total la dimensió vertical amidada des de la rasant de la vorera fins al punt més alt de l'edifici, exclosos els elements tècnics de les instal·lacions.

Si el pla no estableix una altra regulació, en els carrers amb pendent i en els supòsits en què la rasant natural del terreny no coincideisca amb la rasant de la vorera, l'amidament d'aquest paràmetre es realitzarà de manera semblant a la indicada en l'article anterior.

S'expressa en metres (m).

Artículo 37. Superficie útil

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

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

Artículo 38. Volumen construido

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

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

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Artículo 39. Edificabilidad

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

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

Artículo 40. Coeficiente de edificabilidad neta

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

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

Artículo 41. Coeficiente de edificabilidad bruta

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

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

CAPITULO V

*Parámetros urbanísticos relativos al volumen
y forma de los edificios*

Artículo 42. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

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

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 43. Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

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

Se expresa en metros (m).

Article 44. Nombre de plantes

El nombre de plantes que formen un edifici –inclosa la planta baixa i l'àtic, si hi ha– constitueix el paràmetre anomenat nombre de plantes.

No es consideren a l'efecte d'aquest paràmetre les entreplantes, ni els soterranis i semisoterranis. En els carrers amb pendent es tindrà en compte el que estableix l'article 42.

Article 45. Mitgera

A l'efecte d'aquesta norma, s'anomena mitgera la paret lateral límit entre dues edificacions, que s'alça des dels fonaments fins a la coberta, tot i que la seua continuïtat s'interrompa amb patis o semblants.

Article 46. Planta baixa

S'anomena planta baixa aquella planta en la qual la cara inferior del forjat del sòl –o, si escau, de la solera– es troba a una cota igual o inferior a un metre des de la rasant de la vorera i la cara inferior del forjat del sostre se situa a una cota superior a aquesta distància.

Article 47. Planta pis

S'entén per planta pis aquella planta situada per damunt de la planta baixa.

Article 48. Planta àtic

S'anomena planta àtic l'última planta d'un edifici, sempre que la façana estiga reculada dels plànols de façana de l'immoble.

Article 49. Aprofitament sota coberta

S'anomena aprofitament sota coberta la utilització de l'espai comprés entre la coberta inclinada de l'edifici i el forjat del sostre de l'última planta.

Únicament es podrà utilitzar en els casos que expressament autoritze el pla, amb les limitacions quant a l'ús i dimensions que s'hi estableixen i en les condicions de còmput d'edificabilitat expressades en l'article 36 d'aquest reglament.

Article 50. Entreplanta

S'anomena entreplanta aquella planta que té el forjat del sòl en una posició intermèdia entre els plànols de paviment i sostre d'una planta baixa.

La superfície de l'entreplanta no podrà superar el seixanta per cent de la superfície de la planta baixa.

Article 51. Soterrani

S'anomena soterrani aquella planta en la qual la cara inferior del forjat del sostre se situa per sota del plànol horitzontal que conté la rasant de la vorera.

En els supòsits en què la rasant natural del terreny no coincideixa amb la rasant de la vorera, es considerarà soterrani aquella planta o porció d'aquesta la cara inferior del forjat de sostre de la qual es trobe per sota del plànol que conté la rasant natural del terreny.

Article 52. Semisoterrani

S'anomena semisoterrani aquella planta en la qual la cara inferior del forjat del sostre es troba entre el plànol horitzontal que conté la rasant de la vorera i el que està situat a un metre per damunt del plànol esmentat.

En els supòsits en què la rasant natural del terreny no coincideixa amb la rasant de la vorera, es considerarà semisoterrani aquella planta o porció d'aquesta la cara inferior del forjat de sostre de la qual es trobe entre el plànol que conté la rasant natural del terreny i el que està situat a un metre per damunt del plànol esmentat.

Article 53. Porxada

S'entén per porxada l'espai d'ús públic resultant de la reculada de l'edificació en la planta baixa, respecte del pla de façana de l'immoble.

Artículo 44. Número de plantas

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

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

Artículo 45. Medianera

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

Artículo 46. Planta baja

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

Artículo 47. Planta piso

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

Artículo 48. Planta ático

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

Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta

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

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de este reglamento.

Artículo 50. Entreplanta

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

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 51. Sótano

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

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

Artículo 52. Semisótano

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

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

Artículo 53. Soportal

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

Article 54. Passatge

S'entén per passatge l'espai d'ús públic situat en la planta baixa d'un edifici, que proporciona accés a altres espais o edificacions.

Article 55. Alçària de planta

S'entén per alçària de planta la distància vertical entre les cares inferiors de dos forjats consecutius.

S'expressa en metres (m).

Article 56. Alçària lliure de planta

S'entén per alçària lliure de planta la distància vertical entre el paviment i la cara inferior del forjat de sostre –o, si escau, del fals sostre– d'una planta.

S'expressa en metres (m).

Article 57. Cossos sortints

S'entén per cossos sortints aquelles parts de l'edificació que sobreixen dels plànols que defineixen el volum de l'edifici i que tenen caràcter habitable o ocupable per les persones, com balcons, miradors, terrasses o semblants.

Article 58. Elements sortints

S'entén per elements sortints aquells elements constructius fixos que sobreixen dels plànols que defineixen el volum de l'edifici, sense caràcter habitable o ocupable per les persones, com ara sòcols, ràfecs, cornises, marquesines, rètols o semblants.

Article 59. Edificacions auxiliars

S'anomenen edificacions auxiliars aquelles edificacions que inclouen usos complementaris a l'ús de l'immoble principal, tal com porteries, garatges, magatzems, trasters, hivernacles, llavaners o semblants.

Computaran a fi de calcular-ne l'edificabilitat, excepte que se situen en el soterrani o en el semisoterrani.

Article 60. Elements tècnics de les instal·lacions

S'entenen com a elements tècnics de les instal·lacions aquells elements integrants de les instal·lacions al servei de l'immoble, tal com dipòsits d'aigua, equips de condicionament d'aire, filtres d'aire, conductes de ventilació, antenes, parallamps, elements per a l'estesa de roba o semblants.

Article 61. Patis de llums i ventilació

S'anomenen patis de llums i ventilació els espais no construïts i ubicats en l'interior del volum general de l'edificació, que garanteixen l'adequada il·luminació i ventilació a les dependències de l'immoble.

TÍTOL III

Configuració de les zones d'ordenació urbanística

CAPITOL I

Sistemes d'ordenació

Article 62. Sistemes d'ordenació

Els sistemes d'ordenació són les diferents maneres de regular les edificacions, segons els paràmetres urbanístics utilitzats en la definició.

Article 63. Classes

Es distingeixen 3 classes de sistemes d'ordenació: alineació de carrer, edificació aïllada i definició volumètrica.

Article 64. Ordenació per alineació de carrer

1. El sistema d'ordenació que es caracteritza perquè les edificacions es disposen de manera contínua al llarg de les alineacions dels vials s'anomena ordenació per alineació de carrer.

2. Els paràmetres urbanístics definitoris de l'ordenació per alineació de carrer són l'alineació de vial, l'alçària reguladora i la profunditat edificable.

Artículo 54. Pasaje

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

Artículo 55. Altura de planta

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 56. Altura libre de planta

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 57. Cuerpos volados

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

Artículo 58. Elementos salientes

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

Artículo 59. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se situen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 60. Elementos técnicos de las instalaciones

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

Artículo 61. Patios de luces y ventilación

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

TÍTULO III

Configuración de las zonas de ordenación urbanística

CAPITULO I

Sistemas de ordenación

Artículo 62. Sistemas de ordenación

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Artículo 63. Clases

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Artículo 64. Ordenación por alineación de calle

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. L'element característic que resulta de l'ordenació per alineació de carrer és l'illa.

Article 65. Ordenació per edificació aïllada

1. El sistema d'ordenació que es caracteritza perquè els edificis es disposen separats dels límits de la parcel·la s'anomena ordenació per edificació aïllada.

2. Els paràmetres urbanístics fonamentals de l'ordenació per edificació aïllada són el coeficient d'edificabilitat neta, el coeficient d'ocupació, les distàncies a límits i l'alçària reguladora.

3. El tipus d'edifici que s'obté en l'ordenació per edificació aïllada s'anomena bloc.

Article 66. Ordenació per definició volumètrica

1. El sistema d'ordenació que es caracteritza perquè les edificacions es defineixen per referència a cossos volumètrics s'anomena ordenació per definició volumètrica.

2. Els paràmetres urbanístics rellevants en l'ordenació per definició volumètrica són el coeficient d'edificabilitat neta, l'alçària reguladora i les alineacions del volum.

3. El cos edificatori que resulta de l'ordenació per definició volumètrica s'anomena volum.

CAPITOL II
Tipologies edificatòries

Article 67. Tipologies edificatòries

1. Les tipologies edificatòries són les diverses maneres de disposar l'edificació en relació amb la parcel·la.

2. Les edificacions característiques que resulten dels diferents sistemes d'ordenació (illa, bloc i volum) són susceptibles de diferenciar-se en tipologies edificatòries, en funció de la relació que s'estableix entre aquestes edificacions i la parcel·la.

Article 68. Illa compacta

S'anomena illa compacta aquella illa en què predomina la superfície ocupada per les construccions respecte dels espais lliures interiors, que es distribueixen de manera dispersa i aleatòria en les diferents parcel·les que componen l'illa.

Article 69. Illa tancada

Es considera illa tancada aquella illa en què les alineacions interiors dels edificis configuren un espai lliure central —que pot estar ocupat en la planta baixa— en l'interior de l'illa.

Article 70. Bloc exempt

S'anomena bloc exempt l'edificació que se situa separada de tots els límits de la parcel·la.

Article 71. Bloc adossat

Es considera que un bloc està adossat quan l'edificació s'adossa, com a mínim, a un dels límits de la parcel·la per a formar agrupacions d'edificis amb les parcel·les contigües.

Article 72. Volum específic

S'anomena volum específic aquella edificació que se cenyeix a un volum concret predeterminat.

Article 73. Volum contenidor

S'anomena volum contenidor l'envolupant virtual en l'interior del qual es concreta l'edificació.

CAPITOL III
Usos globals

Article 74. Usos globals

1. Es considera ús global l'ús predominant de les edificacions d'una àrea determinada.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Artículo 65. Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Artículo 66. Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

CAPITULO II
Tipologías edificatorias

Artículo 67. Tipologías edificatorias

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo 68. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 69. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central —que puede estar ocupado en la planta baja— en el interior de la manzana.

Artículo 70. Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 71. Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 72. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Artículo 73. Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

CAPITULO III
Usos globales

Artículo 74. Usos globales

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

2. A l'efecte d'aquest reglament, els usos globals es diferencien en les categories següents: residencial, industrial i terciari.

Article 75. Ús residencial

1. S'inclouen en l'ús residencial les activitats de residència de persones, tant permanents com temporals, llevat de les residències de caràcter col·lectiu.

2. Dins de l'ús global residencial s'estableix una subdivisió en funció del nombre d'habitatges que es disposen en cada parcel·la:

a) Residencial unitari és l'ús que designa aquelles zones on només hi ha un habitatge per parcel·la.

b) Residencial múltiple és l'ús que designa aquelles zones on hi ha més d'un habitatge per parcel·la.

Article 76. Ús industrial

S'inclouen en l'ús industrial totes les activitats destinades a l'obtenció, l'elaboració, la transformació, la reparació, l'emmagatzemament i la distribució de productes, inclosos els tallers artesanals.

Article 77. Ús terciari

S'inclouen en l'ús terciari totes les activitats relacionades amb serveis de tipus comercial, hotel·ler, oficines, recreatiu, residències col·lectives, aparcaments i similars.

CAPITOL IV Zones d'ordenació urbanística

Article 78. Zona d'ordenació urbanística

Es considera una zona d'ordenació urbanística una àrea que presenta un teixit urbanístic característic i diferenciat. Constitueix l'àmbit d'aplicació d'una determinada normativa urbanística.

Article 79. Configuració de les zones d'ordenació urbanística

Totes les zones d'ordenació urbanística es configuren mitjançant la integració de 3 variables urbanístiques: un sistema d'ordenació, una tipologia d'edificació i un ús global.

Article 80. Relació de zones d'ordenació urbanística

La combinació de les 3 variables urbanístiques mencionades en l'article anterior (utilitzant els diferents valors que pot adoptar cada variable i eliminant les combinacions que resulten incoherents) dona com a resultat la configuració de les zones d'ordenació urbanística que s'arreglen en la taula 1 de l'annex I i que s'indiquen a continuació:

- RESIDENCIAL ILLA COMPACTA
- RESIDENCIAL ILLA TANCADA
- RESIDENCIAL_{UNITARI} BLOC EXEMPT
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} BLOC EXEMPT
- RESIDENCIAL_{UNITARI} BLOC ADOSSAT
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} BLOC ADOSSAT
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} VOLUM ESPECÍFIC
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} VOLUM CONTENIDOR
- INDUSTRIAL/TERCIARI ILLA COMPACTA
- INDUSTRIAL/TERCIARI BLOC EXEMPT
- INDUSTRIAL/TERCIARI BLOC ADOSSAT
- TERCIARI VOLUM ESPECÍFIC
- TERCIARI VOLUM CONTENIDOR

Article 81. Paràmetres urbanístics

1. Per a cadascuna de les zones d'ordenació urbanística, els paràmetres urbanístics definits amb caràcter general poden ser de tres tipus: necessaris, opcionals i incompatibles.

2. La interrelació entre les zones d'ordenació urbanística i els paràmetres urbanístics, considerant els tipus enunciats en l'apartat anterior, es reflecteix en la taula 2 de l'annex I.

3. La regulació mínima d'una determinada zona d'ordenació urbanística haurà de contenir els paràmetres considerats necessaris

2. A los efectos del presente reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

Artículo 75. Uso residencial

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 76. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 77. Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

CAPITULO IV Zonas de ordenación urbanística

Artículo 78. Zona de ordenación urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo 79. Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Artículo 80. Relación de zonas de ordenación urbanística

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se recogen en la tabla 1 del anexo I y que se relacionan a continuación:

- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA
- RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL_{UNITARIO} BLOQUE EXENTO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} BLOQUE EXENTO
- RESIDENCIAL_{UNITARIO} BLOQUE ADOSSADO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} BLOQUE ADOSSADO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} VOLUMEN ESPECÍFICO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} VOLUMEN CONTENEDOR
- INDUSTRIAL/TERCIARIO MANZANA COMPACTA
- INDUSTRIAL/TERCIARIO BLOQUE EXENTO
- INDUSTRIAL/TERCIARIO BLOQUE ADOSSADO
- TERCIARIO VOLUMEN ESPECÍFICO
- TERCIARIO VOLUMEN CONTENEDOR

Artículo 81. Parámetros urbanísticos

1. Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: necesarios, opcionales e incompatibles.

2. La interrelación entre las zonas de ordenación urbanística y los parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se refleja en la Tabla 2 del Anexo I.

3. La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá contener los parámetros considerados neces-

en la taula indicada en l'apartat anterior. Aquesta regulació mínima es podrà preveure amb la incorporació voluntària dels paràmetres considerats de caràcter opcional. Llevat de les excepcions degudament justificades, no es podran incloure els paràmetres urbanístics considerats en principi incompatibles amb una determinada zona d'ordenació urbanística.

TÍTOL IV Zones tipus

CAPITOL I Sistemàtica

Article 82. Zones d'ordenació desenvolupades

1. Aquest reglament desplega la regulació corresponent a vuit zones d'ordenació habituals en les previsions dels plans generals, que es denominen zones tipus.

2. Les zones tipus desenvolupades són:

- NUCLI HISTÒRIC
- AMPLIACIÓ DEL NUCLI
- EIXAMPLE
- EDIFICACIÓ OBERTA
- HABITATGES AILLATS
- HABITATGES ADOSSATS
- INDUSTRIAL EN ILLA
- INDUSTRIAL AÏLLADA

3. La regulació de cadascuna de les zones tipus es defineix mitjançant un text normatiu (arreglat en l'articulat del capítol següent) i una fitxa de zona que sintetitza les determinacions principals de la normativa aplicable (s'arreglen en l'annex II).

Article 83. Aplicació de la regulació corresponent a les zones tipus

1. Els plans podran establir el règim urbanístic de les zones que delimiten mitjançant la remissió a la regulació continguda en aquest reglament per a les zones tipus, i es concreten els paràmetres tipològics definitoris de la zona especificats en la corresponent fitxa de zona, com també aquells paràmetres addicionals que el pla considere oportú establir.

2. L'adopció pel pla de la reglamentació d'una zona tipus no excusarà la redacció d'ordenances per a regular els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions, resultat de la pròpia individualitat de la zona. Aquestes ordenances hauran de regular, entre d'altres, aspectes relatius al tipus de coberta i, si és procedent, pendent de vessants, elements sortints, construccions permeses per damunt de les alçaries màximes, composició de façana, materials i acabats exteriors i d'altres qüestions semblants.

CAPITOL II Regulació específica de les zones

Article 84. Nucli històric

1. Àmbit

La zona del nucli històric està constituïda per les àrees expressament grafiades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona del nucli històric es configura per la integració del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la tipologia d'edificació d'illa compacta i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant

• Residencial: tant unitari com múltiple, llevat que la fitxa de zona dispose una altra cosa.

b) Usos compatibles

• Terciari: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Dotacional: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Tallers artesanals: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

sarios en la Tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

TÍTULO IV Zonas tipo

CAPITULO I Sistemática

Artículo 82. Zonas de ordenación desarrolladas

1. El presente reglamento desarrolla la regulación correspondiente a ocho zonas de ordenación habituales en las previsiones de los planes generales, que se denominan zonas tipo.

2. Las zonas tipo desarrolladas son:

- NÚCLEO HISTÓRICO
- AMPLIACIÓN DE CASCO
- ENSANCHE
- EDIFICACIÓN ABIERTA
- VIVIENDAS AISLADAS
- VIVIENDAS ADOSSADAS
- INDUSTRIAL EN MANZANA
- INDUSTRIAL AISLADA

3. La regulación de cada una de las zonas tipo se define mediante un texto normativo (recogido en el articulado del capítulo siguiente) y una ficha de zona que sintetiza las determinaciones principales de la normativa aplicable (se recoge en el anexo II).

Artículo 83. Aplicación de la regulación correspondiente a las zonas tipo

1. Los planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante la remisión a la regulación contenida en este reglamento para las zonas tipo, concretando los parámetros tipológicos definitorios de la zona especificados en la correspondiente ficha de zona, así como aquellos parámetros adicionales que el plan considere oportuno establecer.

2. La adopción por el plan de la reglamentación de una zona tipo, no excusará la redacción de ordenanzas para regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, resultado de la propia individualidad de la zona. Estas ordenanzas deberán regular, entre otros, aspectos relativos al tipo de cubierta y, en su caso, pendiente de faldones, elementos salientes, construcciones permitidas por encima de las alturas máximas, composición de fachada, materiales y acabados exteriores y otras cuestiones similares.

CAPITULO II Regulación específica de las zonas

Artículo 84. Núcleo histórico

1. Ámbito

La zona de núcleo histórico está constituída por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

• Residencial: tanto unitario como múltiple, salvo que la ficha de zona disponga otra cosa.

b) Usos compatibles

• Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

- c) Usos incompatibles
- Magatzems: en totes les seues modalitats, llevat que el pla dispose una altra cosa.
 - Industrial: en la resta de categories diferents als tallers artesanals i els magatzems.
4. Paràmetres urbanístics
- a) relatius a l'illa i al vial
- Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.
 - Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

- b) relatius a la parcel·la
- Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim i angles mitgers) que es concreten en la fitxa de zona.

Queden excloses del compliment d'aquestes condicions aquelles parcel·les que, tot i incomplint-les, limiten amb parcel·les vinculades a edificacions existents anteriorment a l'aprovació del pla, que no es troben en situació de fora d'ordenació, llevat que aquest dispose una altra cosa.

- c) relatius al volum i la forma
- Nombre màxim de plantes: és el que es concreta en la fitxa de zona o, si és procedent, el que està grafiat per a cada front d'illa en els plans d'alçaries.
 - Alçària màxima reguladora: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.
 - Àtics: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, amb la reculada respecte al pla de façana que s'hi concrete.

- Semisoterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

- Soterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

- Cossos sortints: només es permeten balcons i miradors, amb les limitacions màximes de volada i longitud que es concreten en la fitxa de zona.

5. D'altres condicions

- Dotació d'aparcaments: s'exigirà si així ho disposa la fitxa de zona i en les condicions que s'hi estableixen.
- Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.
- Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

Article 85. Ampliació del nucli

1. Àmbit

La zona d'ampliació del nucli està constituïda per les àrees expressament grafades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona d'ampliació del nucli es configura per la integració del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la tipologia d'edificació d'illa compacta i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant

- Residencial: tant unitari com múltiple, llevat que la fitxa de zona dispose una altra cosa.

b) Usos compatibles

- Terciari: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

- Dotacional: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

- Tallers artesanals: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

c) Usos incompatibles

- Magatzems: en totes les seues modalitats, llevat que el pla dispose una altra cosa.

- c) Usos incompatibles
- Almacenes: en todas sus modalidades, salvo que el plan disponga otra cosa.

- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

c) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.

- Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones y miradores, con las limitaciones máximas de vuelo y longitud que se concretan en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

- Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en la misma.

- Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

- Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Artículo 85. Ampliación de casco

1. Ámbito

La zona de ampliación de casco está constituída por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial: tanto unitario como múltiple, salvo que la ficha de zona disponga otra cosa.

b) Usos compatibles

- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

- Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles

- Almacenes: en todas sus modalidades, salvo que el plan disponga otra cosa.

• Industrial: en la resta de categories diferents als tallers artesanals i els magatzems.

4. Paràmetres urbanístics

a) relatiu a l'illa i al vial

• Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.

• Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

b) relatiu a la parcel·la

• Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim i angles mitgers) que es concreten en la fitxa de zona.

Queden excloses del compliment d'aquestes condicions aquelles parcel·les que, tot i incomplint-les, limiten amb parcel·les vinculades a edificacions existents anteriorment a l'aprovació del pla, que no es troben en situació de fora d'ordenació, llevat que aquest dispose una altra cosa.

c) relatiu al volum i la forma

• Nombre màxim de plantes: és el que es concreta en la fitxa de zona o, si és procedent, el que està grafiat per a cada front d'illa en els plans d'alçàries.

• Alçària màxima reguladora: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.

• Àtics: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, amb la reculada respecte al pla de façana que s'hi concrete.

• Semisoterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Soterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Cossos sortints: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, amb les limitacions quant a morfologia i dimensions que s'hi estableixen.

5. D'altres condicions

• Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 10.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà fixar unes dimensions mínimes de parcel·la a partir de les quals s'exigisca la dotació d'aparcaments i reduir justificadament aquesta dotació mínima.

• Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.

• Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

Article 86. Eixample

1. Àmbit

La zona d'eixample està constituïda per les àrees expressament grafides amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona d'eixample es configura per la integració del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la tipologia d'edificació d'illa tancada i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant

• Residencial: tant unitari com múltiple.

b) Usos compatibles

• Terciari: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Dotacional: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Tallers artesanals: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

c) Usos incompatibles

• Magatzems: en totes les seues modalitats, llevat que el pla dispose una altra cosa.

• Industrial: en la resta de categories diferents als tallers artesanals i els magatzems.

• Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

• Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

• Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

• Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

c) relativos al volumen y forma

• Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

• Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

• Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.

• Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Cuerpos volados: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, con las limitaciones en cuanto a morfología y dimensiones que en ella se establezcan.

5. Otras condiciones

• Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá fijar unas dimensiones mínimas de parcela a partir de las cuales se exija la dotación de aparcamientos y reducir justificadamente esa dotación mínima.

• Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

• Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Artículo 86. Ensanche

1. Ámbito

La zona de ensanche está constituída por las áreas expresamente grafidas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipologia edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

• Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

• Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles

• Almacenes: en todas sus modalidades, salvo que el plan disponga otra cosa.

• Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. Paràmetres urbanístics

a) relatius a l'illa i al vial

• Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.

• Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

b) relatius a la parcel·la

• Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim i angles mitgers) que es concreten en la fitxa de zona.

Queden excloses del compliment d'aquestes condicions aquelles parcel·les que, tot i incomplint-les, limiten amb parcel·les vinculades a edificacions existents anteriorment a l'aprovació del pla, que no es troben en situació de fora d'ordenació, llevat que aquest dispose una altra cosa.

c) relatius a la posició

• Profunditat edificable: és la distància que es delimita per a cada illa en els plans d'alineacions o, subsidiàriament, la que es fixa amb caràcter general en la fitxa de zona.

d) relatius al volum i la forma

• Nombre màxim de plantes: és el que es concreta en la fitxa de zona o, si és procedent, el que està grafiat per a cada front d'illa en els plans d'alçàries.

• Alçària màxima reguladora: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.

• Àtics: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, amb la reculada respecte al pla de façana que s'hi concrete.

• Semisoterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Soterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Cossos sortints: es permeten sempre que complen la dimensió màxima de volada que, en funció de l'amplària del vial, es determina en la fitxa de zona.

5. D'altres condicions

• Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 10.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà fixar unes dimensions mínimes de parcel·la a partir de les quals s'exigisca la dotació d'aparcaments i reduir justificadament aquesta dotació mínima.

• Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.

• Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

Article 87. Edificació oberta

1. Àmbit

La zona d'edificació oberta està constituïda per les àrees expressament grafades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona d'edificació oberta es configura per la integració del sistema d'ordenació per edificació aïllada, la tipologia d'edificació de bloc exempt i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant

• Residencial: en la seua modalitat múltiple.

b) Usos compatibles

• Terciari: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Dotacional: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Tallers artesanals: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

c) Usos incompatibles

• Industrial: en la resta de categories diferents als tallers artesanals.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

• Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

• Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

• Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

c) relativos a la posición

• Profundidad edificable: es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones o, subsidiariamente, la que se fija con carácter general en la ficha de zona.

d) relativos al volumen y forma

• Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

• Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

• Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.

• Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Cuerpos volados: se permiten siempre que cumplan la dimensión máxima de vuelo que, en función de la anchura del vial, se determina en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

• Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá fijar unas dimensiones mínimas de parcela a partir de las cuales se exija la dotación de aparcamientos y reducir justificadamente esa dotación mínima.

• Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

• Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Artículo 87. Edificación abierta

1. Ámbito

La zona de edificación abierta está constituída por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipologia edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

• Residencial: en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles

• Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles

• Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanals.

- Residencial: en la seua modalitat unitari.
 - 4. Paràmetres urbanístics
 - a) relatius a l'illa i al vial
 - Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.
 - Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.
 - b) relatius a la parcel·la
 - Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim) que es concreten en la fitxa de zona.
 - c) relatius a la posició
 - Distància mínima a límit frontal: és la distància que respecte al límit frontal de la parcel·la es concreta en la fitxa de zona.
 - Distància mínima a la resta de límits: és la distància que respecte als límits de la parcel·la, llevat del límit frontal, es concreta en la fitxa de zona.
 - Separació mínima entre edificacions: és la distància entre edificacions que es concreta en la fitxa de zona.
 - d) relatius a la intensitat
 - Coeficient d'edificabilitat neta: és el que es concreta en la fitxa de zona.
 - Coeficient d'ocupació: és el que es concreta en la fitxa de zona.
 - e) relatius al volum i la forma
 - Nombre màxim de plantes: és el que es concreta en la fitxa de zona o, si és procedent, el que està grafiat per a cada illa en els plans d'alçàries.
 - Alçària màxima reguladora: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.
 - Àtics: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, amb la reculada respecte al pla de façana que s'hi concrete.
 - Semisoterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.
 - Soterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.
 - Cossos sortints: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona i amb les dimensions màximes que s'hi estableixen.
5. D'altres condicions
- Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 10.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà reduir justificadament aquesta dotació mínima.
-
- Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.
 - Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

Article 88. Habitatges aïllats

1. Àmbit

La zona d'habitatges aïllats està constituïda per les àrees expressament grafiades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona d'habitatges aïllats es configura per la integració del sistema d'ordenació per edificació aïllada, la tipologia d'edificació de bloc exempt i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant

- Residencial: en la seua modalitat unitari.

b) Usos compatibles

- Comercial: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.
- Dotacional: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

- Residencial: en su modalidad unitario.
 - 4. Parámetros urbanísticos
 - a) relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
 - b) relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
 - c) relativos a la posición
 - Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
 - Distancia mínima al resto de linderos: es la distancia que respecto a los linderos de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
 - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
 - d) relativos a la intensidad
 - Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
 - Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
 - e) relativos al volumen y forma
 - Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas.
 - Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.
 - Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.
 - Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.
 - Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.
 - Cuerpos volados: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.
5. Otras condiciones
- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá reducir justificadamente esa dotación mínima.
-
- Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.
 - Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Artículo 88. Viviendas aisladas

1. Ámbito

La zona de viviendas aisladas está constituída por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificació aïllada, la tipologia edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles

- Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles

- Industrial: en totes les seues categories.
- Terciari: en la resta de categories diferents a la comercial.
- Residencial: en la seua modalitat múltiple.

4. Paràmetres urbanístics

a) relatiu a l'illa i al vial

• Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.

- Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

b) relatiu a la parcel·la

• Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim) que es concreten en la fitxa de zona.

Queden excloses del compliment d'aquestes condicions aquelles parcel·les que, tot i incomplint-les, limiten amb parcel·les vinculades a edificacions existents anteriorment a l'aprovació del pla, que no es troben en situació de fora d'ordenació, llevat que aquest dispose una altra cosa.

c) relatiu a la posició

• Distància mínima al límit frontal: és la distància que respecte al límit frontal de la parcel·la es concreta en la fitxa de zona.

• Distància mínima a la resta de límits: és la distància que respecte als límits de la parcel·la, llevat del límit frontal, es concreta en la fitxa de zona.

d) relatiu a la intensitat

• Coeficient d'edificabilitat neta: és el que es concreta en la fitxa de zona.

• Coeficient d'ocupació: és el que es concreta en la fitxa de zona.

e) relatiu al volum i la forma

• Nombre màxim de plantes: és el que es concreta en la fitxa de zona o, si és procedent, el que està grafiat en els plans d'alçàries.

• Alçària màxima reguladora: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.

• Alçària màxima total: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.

• Semisoterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Soterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Aprofitaments sota coberta: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, en les condicions que establezca el pla.

5. D'altres condicions

• Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 10.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà eximir justificadament del compliment d'aquesta dotació.

• Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.

• Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

Article 89. Habitatges adossats

1. Àmbit

La zona d'habitatges adossats està constituïda per les àrees expressament grafades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona d'habitatges adossats es configura per la integració del sistema d'ordenació per edificació aïllada, la tipologia d'edificació de bloc adossat i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant

- Residencial: en la seua modalitat unitari.

c) Usos incompatibles

- Industrial: en todas sus categorías.
- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.
- Residencial: en su modalidad múltiple.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

• Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

• Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

c) relativos a la posición

• Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

• Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

d) relativos a la intensidad

• Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

• Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) relativos al volumen y forma

• Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafado en los planos de alturas.

• Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

• Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

• Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, en las condiciones que establezca el plan.

5. Otras condiciones

• Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá eximir justificadamente del cumplimiento de esta dotación.

• Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

• Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Artículo 89. Viviendas adosadas

1. Ámbito

La zona de viviendas adosadas está constituída por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipologia edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles
• Comercial: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Dotacional: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.

• Residencial: en la seua modalitat múltiple.

c) Usos incompatibles

• Industrial: en totes les seues categories.

• Terciari: en la resta de les categories diferents a la comercial.

4. Paràmetres urbanístics

a) relatius a l'illa i al vial

• Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.

• Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

b) relatius a la parcel·la

• Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim) que es concreten en la fitxa de zona.

c) relatius a la posició

• Distància mínima al límit frontal: és la distància que respecte al límit frontal de la parcel·la es concreta, si és procedent, en la fitxa de zona.

d) relatius a la intensitat

• Coeficient d'edificabilitat neta: és el que es concreta en la fitxa de zona.

• Coeficient d'ocupació: és el que es concreta en la fitxa de zona.

e) relatius al volum i la forma

• Nombre màxim de plantes: és el que es concreta en la fitxa de zona o, si és procedent, el que està grafiat en els plans d'alçàries.

• Alçària màxima reguladora: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.

• Alçària màxima total: és la dimensió que, en funció del nombre de plantes, es concreta en la fitxa de zona.

• Semisoterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Soterranis: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona.

• Aprofitaments sota coberta: estaran permesos si així ho disposa la fitxa de zona, en les condicions que establezca el pla.

5. D'altres condicions

• Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 10.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà eximir justificadament del compliment d'aquesta dotació.

• Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.

• Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

• Actuacions conjuntes: podran realitzar-se agrupacions de diversos habitatges en una parcel·la en els supòsits que preveja el pla, i que hauran de definir-se, en qualsevol cas, els paràmetres següents: nombre d'habitatges mínim de l'agrupació, superfície mínima de parcel·la adscrita a cada habitatge, superfície mínima de l'actuació i percentatge mínim de superfície dels espais lliures comuns.

Article 90. Industrial en illa

1. Àmbit

La zona industrial en illa està constituïda per les àrees expressament grafiades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona industrial en illa es configura per la integració del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la tipologia d'edificació d'illa compacta i l'ús global industrial.

b) Usos compatibles

• Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

• Residencial: en su modalidad múltiple.

c) Usos incompatibles

• Industrial: en todas sus categorías.

• Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

• Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

• Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

• Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

c) relativos a la posición

• Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta, en su caso, en la ficha de zona.

d) relativos a la intensidad

• Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

• Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) relativos al volumen y forma

• Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafiado en los planos de alturas.

• Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

• Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

• Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

• Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, en las condiciones que establezca el plan.

5. Otras condiciones

• Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá eximir justificadamente del cumplimiento de esta dotación.

• Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

• Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

• Actuaciones conjuntas: podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela en los supuestos que prevea el plan, debiendo definirse, en todo caso, los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes.

Artículo 90. Industrial en manzana

1. Ámbito

La zona industrial en manzana está constituïda por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

3. Usos detallats
- a) Ús dominant
- Industrial: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.
- b) Usos compatibles
- Terciari: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.
- c) Usos incompatibles
- Residencial: en totes les seues modalitats, llevat que la fitxa de zona permeta habitatges destinats a la residència de la vigilància de la indústria.
4. Paràmetres urbanístics
- a) relatiu a l'illa i al vial
- Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.
 - Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

- b) relatiu a la parcel·la
- Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim i angles mitgers) que es concreten en la fitxa de zona.

Queden excloses del compliment d'aquestes condicions aquelles parcel·les que, tot i incomplint-les, limiten amb parcel·les vinculades a edificacions existents anteriorment a l'aprovació del pla, que no es troben en situació de fora d'ordenació, llevat que aquest dispose una altra cosa.

- c) relatiu al volum i la forma
- Alçària màxima reguladora: és la dimensió que es concreta en la fitxa de zona.
 - Alçària màxima total: és la dimensió que es concreta en la fitxa de zona.
 - Cossos sortints: no estan permesos, llevat que sí que els autoritze la fitxa de zona i amb les limitacions que en aquest cas s'establisquen.

5. D'altres condicions
- L'alçària màxima total es pot superar, amb les limitacions que, si és procedent, impose la fitxa de zona, pels elements singulars de les instal·lacions de la indústria: fumerals, sitges, etc.
 - Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 15.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà reduir justificadament aquesta dotació mínima.
 - Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.
 - Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

Article 91. Industrial aïllada

1. Àmbit

La zona industrial aïllada està constituïda per les àrees expressament grafiades amb aquesta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona industrial aïllada es configura per la integració del sistema d'ordenació per edificació aïllada, la tipologia d'edificació de bloc exempt i l'ús global industrial.

3. Usos detallats

- a) Ús dominant
- Industrial: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.
- b) Usos compatibles
- Terciari: amb les limitacions que, si és procedent, establezca la fitxa de zona.
- c) Usos incompatibles
- Residencial: en totes les seues modalitats, llevat que la fitxa de zona permeta habitatges destinats a la residència de la vigilància de la indústria.

3. Usos pormenorizados
- a) Uso dominante
- Industrial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- b) Usos compatibles
- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- c) Usos incompatibles
- Residencial: en todas sus modalidades, salvo que la ficha de zona permita viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.
4. Parámetros urbanísticos
- a) relativos a la manzana y el vial
- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

- b) relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

- c) relativos al volumen y forma
- Altura máxima reguladora: es la dimensión que se concreta en la ficha de zona.
 - Altura máxima total: es la dimensión que se concreta en la ficha de zona.
 - Cuerpos volados: no están permitidos, salvo que sí los autorice la ficha de zona y con las limitaciones que, en ese caso, se establezcan.

5. Otras condiciones
- La altura máxima total puede superarse –con las limitaciones que, en su caso, imponga la ficha de zona– por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, etc.
 - Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá reducir justificadamente esa dotación mínima.
 - Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.
 - Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Artículo 91. Industrial aislada

1. Ámbito

La zona industrial aislada está constituïda por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipologia edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

3. Usos pormenorizados

- a) Uso dominante
- Industrial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- b) Usos compatibles
- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- c) Usos incompatibles
- Residencial: en todas sus modalidades, salvo que la ficha de zona permita viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4. Paràmetres urbanístics

a) relatius a l'illa i al vial

• Alineacions de vials: són les que estan definides en els plans d'alineacions.

• Rasants: són les que estan definides en els plans de rasants.

b) relatius a la parcel·la

• Parcel·la mínima edificable: queda definida per les condicions de les dimensions (parcel·la mínima i front mínim de parcel·la) i la forma (cercle inscrit mínim) que es concreten en la fitxa de zona.

c) relatius a la posició

• Distància mínima al límit frontal: és la distància que respecte al límit frontal de la parcel·la es concreta en la fitxa de zona.

• Distància mínima a la resta de límits: és la distància que respecte als límits de la parcel·la, llevat del límit frontal, es concreta en la fitxa de zona.

d) relatius a la intensitat

• Coeficient d'edificabilitat neta: és el que es concreta en la fitxa de zona.

• Coeficient d'ocupació: és el que es concreta en la fitxa de zona.

e) relatius al volum i la forma

• Alçària màxima reguladora: és la dimensió que es concreta en la fitxa de zona.

• Alçària màxima total: és la dimensió que es concreta en la fitxa de zona.

5. D'altres condicions

• Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà la que estableix l'article 15.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana; en sòl urbà, el pla podrà reduir justificadament aqueixa dotació mínima.

• Zones verdes i espais lliures: el coeficient d'edificabilitat màxim i el coeficient d'ocupació màxim seran els que es concreten en la fitxa de zona.

• Equipaments: llevat que el pla dispose una altra cosa, o que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables seran els corresponents a aquesta zona.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

• Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

• Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

• Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

c) relativos a la posición

• Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

• Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

d) relativos a la intensidad

• Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

• Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) relativos al volumen y forma

• Altura máxima reguladora: es la dimensión que se concreta en la ficha de zona.

• Altura máxima total: es la dimensión que se concreta en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

• Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano, el plan podrá reducir justificadamente esa dotación mínima.

• Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

• Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

ANNEX I
Sistemàtica de la configuració de zones

Taula 1
Zones d'ordenació urbanística

ANEXO I
Sistemática de la configuración de zonas

Tabla 1
Zonas de ordenación urbanística

ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA		USOS GLOBALS			
SISTEMES D'ORDENACIÓ	TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARI
		Unitari	Múltiple		
ALINEACIONS DE CARRER	ILLA COMPACTA	1 2	3 4	7	
	ILLA TANCADA	3	4		
EDIFICACIÓ AÏLLADA	BLOC EXEMPT	5	4	8	
	BLOC ADOSSAT	6			
DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA	VOLUM ESPECÍFIC				
	VOLUM CONTENIDOR				

1 NÚCLE HISTÒRIC	3 EXEMPLE	5 HABITATGES AÏLLATS	7 INDUSTRIAL ENTITÀ
2 AMPLEÇ DE NÚCLE	4 EDIFICACIÓ OBERTA	6 FABRIL·LITGES ADOSSATS	8 INDUSTRIAL AÏLLADA

Taula 2
Interrelació paràmetres / zones

Tabla 2
Interrelación parámetros / zonas

INTERRELACIÓ PARÀMETRES ZONES * Necessari * Opcional ☐ Incompatible	ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA											
	RESIDENCIAL							IND / TER				
	I	U	U	M	M	V	V	I	B	B	V	V
	L	N	N	U	U	O	O	L	L	L	O	O
	A	T	B	B	B	B	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	T	A	D	O	S	P	T	A	A	S	A	A
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C	A	B	L	L	L	E	C	C	E	E	C
	M	P	C	C	C	C	S	C	C	S	S	C
	P	A	O	O	O	O	P	O	O	O	O	O
	A	D	E	A	E	A	E	C	C	E	E	C
	C											

Taula 3
Estandardització de claus

ESTANDARDITZACIÓ DE CLAUS

USOS GLOBALS	SISTEMES D'ORDENACIÓ	TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES
Residencial ⇨ R	Alineació de carrer (illa) ⇨ M	Compacta o Densa ⇨ D
Industrial ⇨ I	Edificació aïllada (bloc) ⇨ B	Tancada ⇨ C
Terciari ⇨ T	Definició volumètrica (volum) ⇨ V	Exempt ⇨ E
		Adossat ⇨ A
		Específic ⇨ E
		Contenedor ⇨ C

Tabla 3
Estandarización de claves

Residencial illa densa	RMD	Industrial illa densa	IMD
Residencial illa tancada	RMC	Industrial bloc exempt	IBE
Residencial unitari bloc exempt	RuBE	Industrial bloc aïllat	IBA
Residencial múltiple bloc exempt	RmBE	Terciari illa densa	TMD
Residencial unitari bloc aïllat	RuBA	Terciari bloc exempt	TBE
Residencial múltiple bloc aïllat	RmBA	Terciari bloc aïllat	TBA
Residencial múltiple volum específic	RmVE	Terciari volum específic	TVE
Residencial múltiple volum contenidor	RmVC	Terciari volum contenidor	TVC

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		USOS GLOBALES			
SISTEMAS DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO
		Unitario	Múltiple		
ALINEACIONES DE CALLE	MANZANA COMPACTA	1	2	7	
	MANZANA CERRADA	3			
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	5	4	8	
	BLOQUE ADOSADO	6			
DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	VOLUMEN ESPECÍFICO				
	VOLUMEN CONTENEDOR				
1 NÚCLEO HISTÓRICO 2 AMPLIACIÓN DE CASCO	3 ENSANCHE 4 EDIFICACIÓN ABIERTA	5 VIVIENDAS AISLADAS 6 VIVIENDAS ADOSADAS	7 INDUSTRIAL EN MANZANA 8 INDUSTRIAL AISLADA		

ESTANDARIZACIÓN DE CLAVES

USOS GLOBALES	SISTEMAS DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
Residencial ⇨ R	unitario ⇨ Ru múltiple ⇨ Rm	manzana Compacta o Densa ⇨ D Cerrada ⇨ C
Industrial ⇨ I	Alineación de calle (Manzana) ⇨ M	bloque Exento ⇨ E Adosado ⇨ A
Terciario ⇨ T	Edificación aislada (Bloque) ⇨ B	volumen Específico ⇨ E Contenedor ⇨ C
	Definición volumétrica (Volumen) ⇨ V	
Residencial Manzana Densa	RMD	Industrial Manzana Densa
Residencial Manzana Cerrada	RMC	Industrial Bloque Exento
Residencial unitario Bloque Exento	RuBE	Industrial Bloque Aislado
Residencial múltiple Bloque Exento	RmBE	Terciario Manzana Densa
Residencial unitario Bloque Aislado	RuBA	Terciario Bloque Exento
Residencial múltiple Bloque Aislado	RmBA	Terciario Bloque Aislado
Residencial múltiple Volumen Específico	RmVE	Terciario Volumen Específico
Residencial múltiple Volumen Contenedor	RmVC	Terciario Volumen Contenedor

ANEXO II
FICHAS DE ZONA

- Ficha 0. Ficha genérica**
- Ficha 1. Núcleo histórico**
- Ficha 2. Ampliación de casco**
- Ficha 3. Ensanche**
- Ficha 4. Edificación abierta**
- Ficha 5. Viviendas aisladas**
- Ficha 6. Viviendas adosadas**
- Ficha 7. Industrial en manzana**
- Ficha 8. Industrial aislada**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO:
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	

OTRAS CONDICIONES	

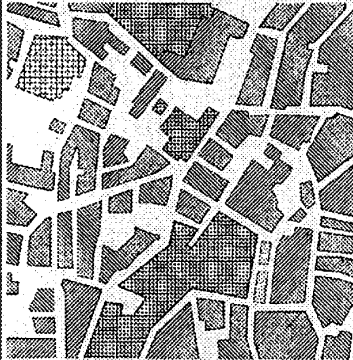
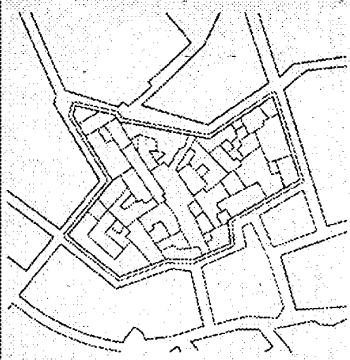
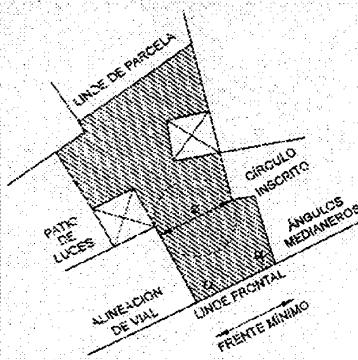
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA- NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN -- ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS FORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		
Frente mínimo de parcela		
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos medianeros		
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	
	Altura máxima reguladora	
	Áticos	
	Semisótanos	
	Sótanos	
	Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

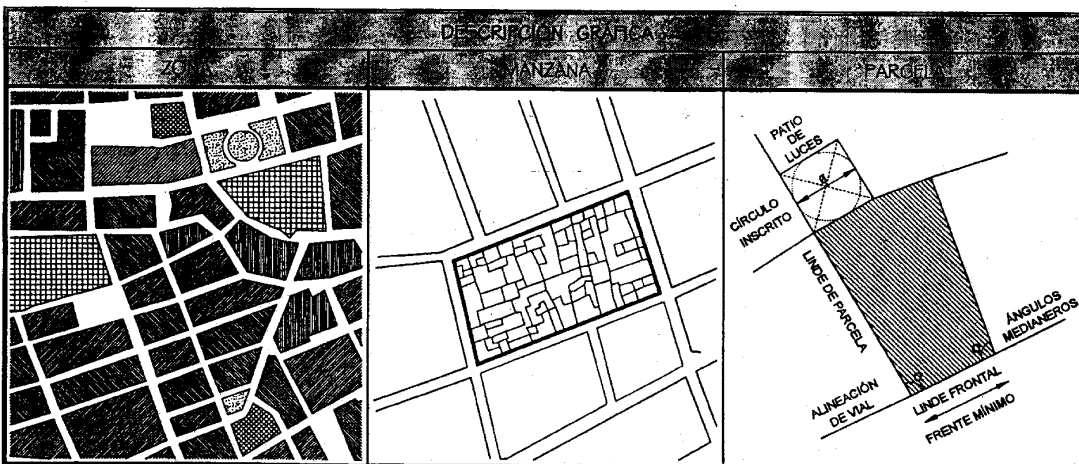
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AMPLIACIÓN DE CASCO	CÓDIGO: ACA
TIPO DE ORDENACIÓN	TIPO DE EDIFICACIÓN	USOS
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL

USOS FORMENORIZADOS		
USOS COMPATIBLES	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima			
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

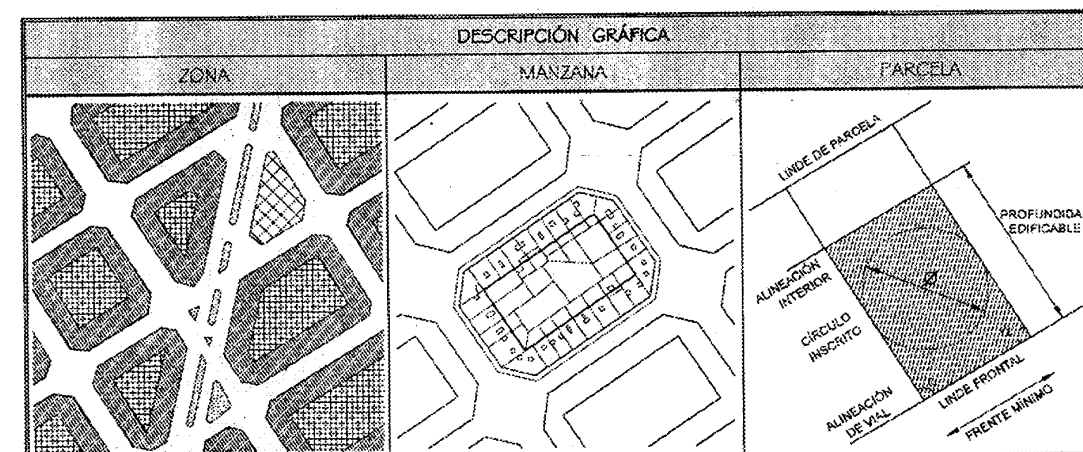


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN - ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS FORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Profundidad edificable	
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semi sótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

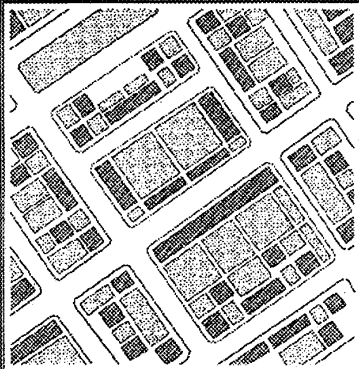
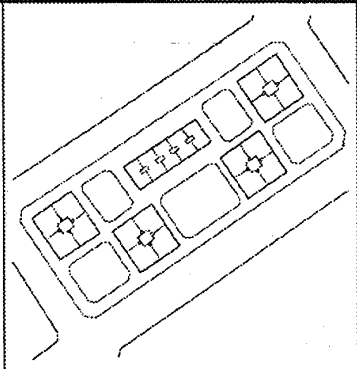
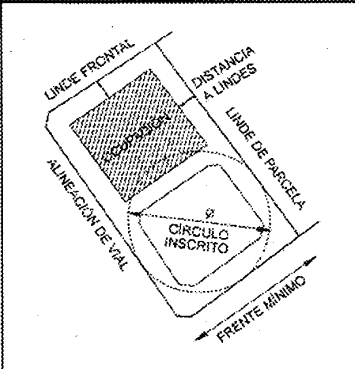


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS FORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL múltiple		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frete mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

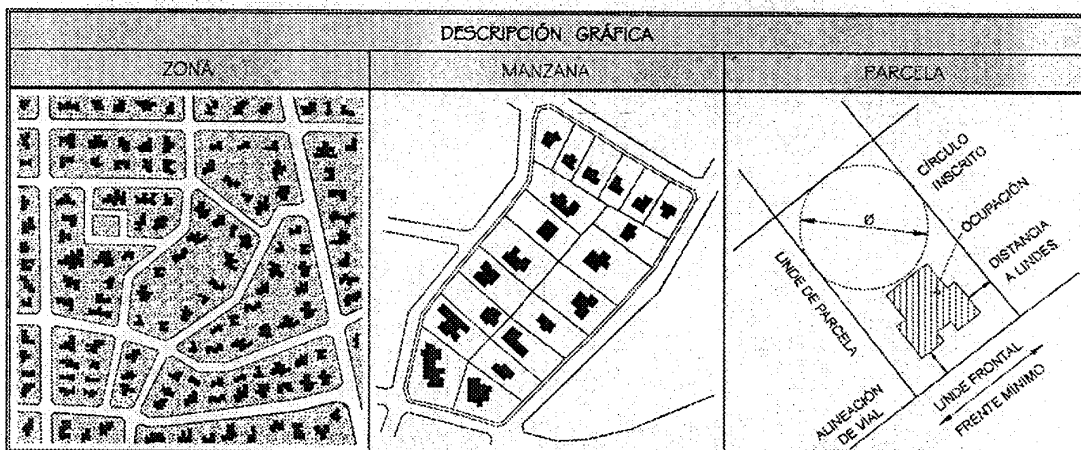
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al lindo frontal	
Fronte mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Sembótonos	
		Óstanos	
		Aprovechamientos bajo cubierta	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

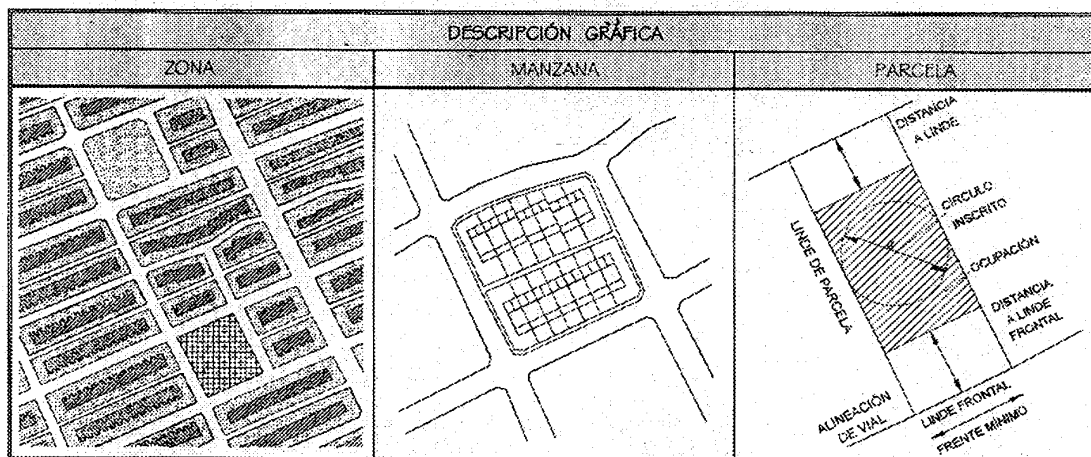


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al lindo frontal	
Frete mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Aprovechamientos bajo cubierta	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

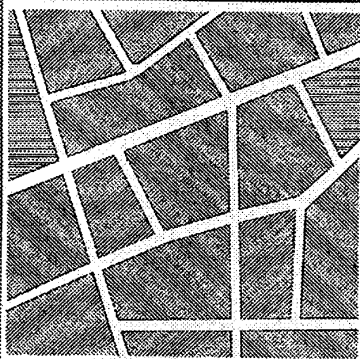
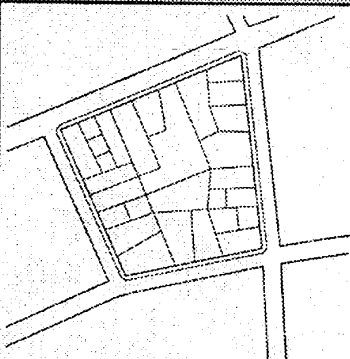
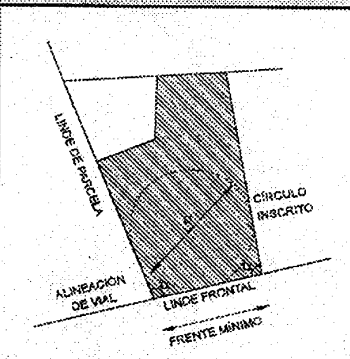


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS FORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima			
Frete mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA	
MUNICIPIO:		EDN:	
ESQUEMA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: INDUSTRIAL	

USOS FORMENORADOS		
DOMINANTE	USOS COMENTIBLES	USOS INCOMENTIBLES
INDUSTRIAL		

PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Fronte mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Altura máxima reguladora	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima total	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

