REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

ORDEN DE 26 DE ABRIL DE 1999, DEL CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

(D.O.G.V. 3488, de 5 de mayo de 1999)
(D.O.G.V. 3494, de 13 de mayo de 1999)

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 clarificadora 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 tipología 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.

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 previsiones 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.

TITULO 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:

a) Estandarización de la terminología y conceptos urbanísticos generales.

b) Reducción del grado de discrecionalidad en la interpretación de los términos urbanísticos.

c) Simplificación instrumental de los planes urbanísticos.

d) 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:

a) Sistematización de los modos de ordenación urbanística.

b) Claridad y precisión en la definición de los conceptos urbanísticos.

c) Equilibrio entre estandarización y uniformidad.

d) Flexibilidad de las regulaciones tipo y de sus modos de aplicación.

CAPITULO III
Aplicación

Artículo 5. Ambito 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.

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.

TITULO II
Parámetros urbanísticos. Definiciones

CAPITULO 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).

CAPITULO 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.

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 separan 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. Angulo 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 (º).

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.

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 (m^2s).

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 (m^2s).

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 (m^2t).

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 entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

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

Artículo 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).

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.

Unicamente 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 coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 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 coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 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.

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 sitúen 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.

TITULO 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. 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 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 Adosado
Residencial Múltiple Bloque Adosado
Residencial Múltiple Volumen Específico
Residencial Múltiple Volumen Contenedor
Industrial/Terciario Manzana Compacta
Industrial/Terciario Bloque Exento
Industrial/Terciario Bloque Adosado
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 necesarios 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.

TITULO 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 Adosadas
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 recogen 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. Ambito.

La zona de núcleo histórico está constituida 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.

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 incumpliéndolas, linden 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 grafiado 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.

Aticos: 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. Ambito.

La zona de ampliación de casco está constituida 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 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 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 incumpliéndolas, linden 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 grafiado 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.

Aticos: 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. Ambito.

La zona de ensanche está constituida 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 ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología 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. 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 incumpliéndolas, linden 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 grafiado 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.

Aticos: 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. Ambito.

La zona de edificación abierta está constituida 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 edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología 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 artesanales.

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 lindes: es la distancia que respecto a los lindes 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.

Aticos: 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. Ambito.

La zona de viviendas aisladas está constituida 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 edificación aislada, la tipología 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 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 incumpliéndolas, linden 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 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.

Artículo 89. Viviendas adosadas.

1. Ambito.

La zona de viviendas adosadas está constituida 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 adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado 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.

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. Ambito.

La zona industrial en manzana está constituida 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 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 incumpliéndolas, linden 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. Ambito.

La zona industrial aislada está constituida 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 tipología 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. 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.