

5. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado tercero de este artículo privará al descubridor y, en su caso, al propietario del terreno del derecho a premio alguno y la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia tomará posesión inmediata de los objetos hallados, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar y las sanciones que procedan.

6. El descubridor no tendrá en ningún caso derecho de retención sobre los bienes hallados.

TÍTULO IX. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 90. Edificios fuera de ordenación.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Clases de Fuera de Ordenación.

- 1.- Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes o elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
2. Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.
3. Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos descritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.
4. Fuera de ordenación circunstancial. Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e.)

b) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

c) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.
- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina. en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).
- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean realizables y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

Las obras permitidas en los mismos, serán las referidas en el apartado 1 del artículo 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
- Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

d) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el cual se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

e) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estas construcciones y se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. Se considerará reforma en este caso aquella que no exceda del deber normal de conservación (obras cuyo coste no exceda del 50% del valor actual del edificio).

- f) Usos fuera de ordenación:
- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no

concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan, Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y, si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

g) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

h) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

TÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Prelación entre determinaciones de los documentos integrantes del presente Plan General.

En caso de contradicción entre los diversos documentos que integran el presente Plan General se establece el siguiente orden de prelación:

1. Planos de ordenación.
2. Normas urbanísticas.
3. Memoria justificativa.
4. Planos de información.
5. Memoria informativa.

Asimismo se establece que si la contradicción se diera entre planos, de información o en su caso de ordenación, la primacía se dará de los planos de mayor escala sobre los de menor.

Segunda. Aplicación Ordenanza Contaminación Acústica.

Será de aplicación subsidiaria a los establecidos en las Normas Urbanísticas, el Modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, o disposiciones que la sustituyan.

Tercera. Documentos con caracter normativo.

Tiene caracter normativo junto al presente documento, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio definidas en el apartado 4 de la memoria justificativa, así como los criterios para posibles reclasificaciones que se señalan en el apartado 8 de la memoria justificativa y que se incorporan en el anexo II de este documento.

De igual modo tiene caracter normativo las fichas de planeamiento y gestión incluidas en la memoria justificativa y que se incorporan en el anexo III de esta normativa.

Gaianes, Noviembre de 2.003

Ramón J. Matarredona Nebot. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
José Calleja Ferrá. Arquitecto.

ANEXO I:
DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

ANEXO I: DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

Las definiciones contenidas en este anexo son la transcripción de las recogidas en la Orden del 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.

El presente anexo tiene como finalidad una mejor comprensión y uso de la normativa urbanística, no siendo necesaria su publicación junto a la misma, puesto que en la misma se remite al citado Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del 5 de mayo de 1999.

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

1. **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.

2. **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.).

3. **Manzana**

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

4. **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.

5. **Línea de rasante**

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

6. **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.).

1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

7. **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.

8. **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.

9. **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.

10. **Lindes de parcela**

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

11. **Linde frontal de parcela**

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

12. **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.

13. 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).

14. Frente de parcela

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

Se expresa en metros (m.)

15. 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.).

16. 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 (°).

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

17. 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.

18. Alineaciones de la edificación en planta baja

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

19. Alineación de la edificación en plantas de pisos

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

20. 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.

21. 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.).

22. 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.

23. 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.).

24. 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.).

1.4. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

25. **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).

26. **Coefficiente 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 (%).

27. **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).

28. **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).

29. **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 (m²t).

30. **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 (m²u).

31. **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 (m³).

32. **Edificabilidad**

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

33. **Coefficiente 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 (m²t /m²s).

34. 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 (m²t /m²s).

1.5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

35. 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.).

36. 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.).

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. Planta piso

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

41. 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.

42. 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.

43. 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.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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.).

49. 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.).

50. 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.

51. 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.

52. 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.

53. 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.

54. 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.

2. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. Sistemas de ordenación.

55. 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.

56. Clases

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

57. 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.

58. 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.

59. 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.

2.2. Tipologías edificatorias.

60. 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.

61. 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.

62. 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.

63. Bloque exento

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

64. 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.

65. Volumen específico

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

66. Volumen contenedor

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

2.3. Usos globales.

67. 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.

68. 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.

69. 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.

70. 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.

2.4. Zonas de ordenación urbanística.

71. 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.

72. 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.

ANEXO II:
DOCUMENTOS MEMORIA JUSTIFICATIVA CON
CARACTER NORMATIVO

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

En nuestro caso al no existir Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística al cual adaptarse para mantener con el mismo una coherencia, las directrices que se establecen se adoptan a partir del análisis de la información recogida y vistos los problemas y necesidades que tiene el municipio de Gaianes en cuestiones relativas a la edificación, la urbanización y la ordenación urbanística.

Para tratar de solucionarlos se plantean unas directrices que definen la estrategia de evolución urbana y que regulen la progresiva ocupación del territorio municipal, que son las siguiente:

- 1.- Establecer una clasificación del suelo, delimitando claramente el urbano, urbanizable y el suelo no urbanizable, así como la calificación, asignando los diferentes usos de modo que se garantice la identificación y localización de las áreas residencial, industrial y agrícola.
- 2.- Evitar el deterioro del suelo no urbanizable, a través de la edificación o establecimiento incontrolada de actividades no agrarias, mediante el establecimiento de áreas de protección especial que potencien en cada caso los valores agrarios, medio ambientales, paisajísticos, arqueológicos.
- 3.- Definir el perímetro del suelo urbano que incorpore la edificación existente, las zonas intersticiales del tejido urbano actual, así como los terrenos inmediatos al núcleo consolidado que puedan ser objeto de un desarrollo inmediato, y que ordenen efectivamente las nuevas edificaciones.
- 4.- Se delimita un sector de suelo urbanizable industrial junto a la carretera CV-705, en terrenos sobre los cuales ya se han construido algunas industrias, que se ordena pormenorizadamente, entendiéndose que lo contrario sería un obstáculo para su desarrollo ante la escasa capacidad de gestión de un municipio de las dimensiones de Gaianes.
- 5.- Independientemente de crear nuevas zonas de ensanche, se debe mantener el carácter e identidad urbana que posee Gaianes para lo cual se debe adoptar una normativa urbanística coherente y adecuada a la realidad urbana existente.
- 6.- Respetar en la medida de lo posible, las alineaciones a fin de no dejar muchos edificios fuera de ordenación, tomando en consideración las dificultades que el viario actual origina por su dimensión y retranqueos.
- 7.- Estudio del trazado viario urbano y caminos existente, de forma que los nuevos trazados basados en la prolongación de los existentes sean coherentes. Con el fin de adaptar a las nuevas demandas el tejido urbano sin obviar la necesidad de potenciarlo para su protección.
- 8.- Atender y satisfacer las demandas de dotaciones públicas reservando el suelo necesario para la nueva implantación o ampliación de las existentes.
- 9.- Protección de las infraestructuras de comunicaciones y servicios existentes, mediante las bandas de influencia y protección que determina la legislación sectorial vigente.
- 10.- Establecer los criterios mínimos a cumplir por reclasificación de terrenos, a fin de permitir su conexión a la red primaria inmediata y a los diferentes núcleos o actuaciones. Señalándose unos criterios mínimos de edificabilidad, densidad y ocupación.

Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

La delimitación de sectores en suelo urbanizable, se ha efectuado teniendo en cuenta los criterios de sectorización establecidos en el art. 20 de la LRAU.

Atendiendo al modo que se estima más idóneo para estructurar la utilización urbanística del suelo, apoyándose en la red de caminos existentes que los separaría del suelo no urbanizable y éste mismo. Se toma esta decisión considerada como excepcional por la ley considerando el tamaño relativamente pequeño de la población y del sector, que haría por otro lado difícil la gestión de una red viaria estructural.

No definiendo ningún sector objeto de Plan de Reforma Interior.

Se definen unos criterios mínimos para la reclasificación por el procedimiento reglamentario de nuevo suelo urbanizable mediante Planes Parciales de Mejora. Estos criterios serán:

— Conexión con la red de infraestructuras viarias y de servicios primarias de este Plan.

— La ordenación de dichos planes no deben de interferir en nuevos desarrollos urbanísticos, por ello debe de estudiarse no sólo la ordenación interna y su conexión a la red primaria inmediata sino la posible ordenación entre los distintos núcleos o actuaciones a fin de evitar por ejemplo la construcción en el desarrollo previsible de los viales existentes.

— Si el uso es industrial o terciario los valores mínimos a cumplir serán:

Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,70 m²_{techo} /m²_{suelo}

Coeficiente de edificabilidad neta: 1,20 m²_{techo} /m²_{suelo}

Ocupación máxima de parcela:..... 80%

Altura de la edificación: 1 planta

— Si el uso es residencial el sector tendrá la características de baja densidad con los siguientes parámetros:

Densidad máxima:..... 20 viv./Ha.

Edificabilidad bruta: 0,30 m²_{techo} /m²_{suelo}

Altura de la edificación: 2 plantas

En los casos cuya modificación se debe a la instalaciones de actuaciones que puedan acogerse al amparo del art. 20.1 de la Ley 4/92 se estará a lo dispuesto en el mismo, además de cumplir con los dos primeros puntos anteriores.

ANEXO III:
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

| | |
|---|-------------------------|
| DENOMINACION: | SECTOR SUBLE INDUSTRIAL |
| AREA DE REPARTO: | SUBLE-IND |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN: | SUBLE-IND-UE-1 |
| SUPERFICIE TOTAL (incluida red primaria): | 103.930 m2 |
| SUPERFICIE –excluida red primaria–: | 98.963 m2 |

APROVECHAMIENTO.

| | |
|----------------------------|--------------|
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,70 m2t/m2s |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | – |
| EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL | 67.478 m2t |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIO | – |

SUPERFICIES:

| | |
|--|-----------------------|
| SUELO LUCRATIVO: | 56.232 m2 |
| ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES (computables) | 11.087 m2 |
| EQUIPAMIENTO | 2.015 m2 |
| VIARIO | 25.352 m2 |
| VIARIO (EL / ZV no computable) | 4.277 m2 |
| RED PRIMARIA | |
| Reserva carretera CV-705 | 4.967 m2 |
| Aprovechamiento tipo: | 0,6493 m2t/m2s |

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.

Debe sufragarse a costa del sector la rotonda de acceso desde la carretera CV-705.

El desarrollo estará supeditado a la certificación por parte de la Entidad Gestora de la E.D.A.R., de la capacidad de las instalaciones para tratar el incremento de volúmenes que se generen y aceptación de las mismas.

Certificación de la Confederación Hidrográfica del Júcar de la capacidad de suministro al sector.

FICHA DE GESTION UE-1

CARACTERISTICAS.

| | |
|----------------------|-------------|
| CLASIFICACION SUELO: | URBANO |
| AREA DE REPARTO: | AR-1 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN: | UE-1 |
| SUPERFICIE TOTAL | 16.859 m2s |
| USO DOMINANTE | RESIDENCIAL |

APROVECHAMIENTO.

| | |
|----------------------------|------------|
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 29.244 m2t |
| EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL | |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIO | |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 1,7346 |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO | 100% |

SUPERFICIES.

| | |
|-------------------|-----------|
| SUELO LUCRATIVO | 9.816 m2s |
| VIARIO | 3.463 m2s |
| EQUIPAMIENTO S-TD | 865 m2s |
| EQUIPAMIENTO S-RD | 2.715 m2s |

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.

No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante. Pudiendo repercutir el coste de las cesiones y urbanización necesarias en el exterior de la unidad a los propietarios del suelo urbano colindante.

El desarrollo estará supeditado a la certificación por parte de la Entidad Gestora de la E.D.A.R., de la capacidad de las instalaciones para tratar el incremento de volúmenes que se generen y la aceptación de las mismas.

Certificación de la Confederación Hidrográfica del Júcar de la capacidad de suministro al sector.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GAIANES
NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO REFUNDIDO