

**FANZARA**

Por el AYUNTAMIENTO DE FANZARA, sobre solicitud de licencia de obras e instalación de la ACTIVIDAD DE ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL, con emplazamiento en Calle Santo Sepulcro, 32.

Lo que se hace público por término de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2. de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, a fin de que cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan por convenientes.

Fanzara a 27 de mayo de 2005.- El Alcalde, José Centelles Gustems. C-5767-U

**MONCOFA**

Ref.: P.A.I Belcaire Norte.Belcaire Sur.Palafangues.MM/Cm

En relación con el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Belcaire Sur, se han adoptado los acuerdos plenarios que se relacionan:

- 1.1 En virtud del acuerdo plenario de fecha 24 de febrero de 2.005 se aprueba definitivamente el Plan Parcial Belcaire Sur.
- 1.2 En virtud del acuerdo plenario de fecha 18 de Mayo de 2.005 se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Integrada de Belcaire Sur.
- 1.3 Se transcriben las normas urbanísticas que se contienen en el citado Plan Parcial:

**DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL****I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA****I.1 MEMORIA INFORMATIVA****I.1.0 LOCALIZACIÓN**

**I.1.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**  
**I.1.2 USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

**I.1.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.**  
**I.1.4 CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.**

**I.1.5 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

**I.1.6 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.**

**I.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**I.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN, ASÍ COMO SU CONEXIÓN CON LA ORDENACIÓN COLINDANTE ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.**

**I.2.2 JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

**I.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.**

**I.2.4 DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.**

**I.2.5 COEFICIENTES CORRECTORES. APROVECHAMIENTO TIPO.**

**I.2.6 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.**

**I.2.7 CUADROS CARACTERÍSTICOS.****I.2.8 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.****I.2.9 ANEXOS.****II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA****II.1 NORMAS URBANÍSTICAS****II.1.0 INTRODUCCIÓN**

**II.1.1 USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍAS POR REMISIÓN AL REGLAMENTO DE ZONAS.**

**II.1.2 DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.**

**II.1.3 PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS.**

**II.1.4 CONDICIONES Y USOS QUE PUEDEN CONCRETARSE SOBRE LOS TERRENOS DOTACIONALES DE LA RED SECUNDARIA.**

**II.1.5 CONCESIÓN DE LICENCIAS****III. PLANOS****PLANOS DE INFORMACIÓN**

**INF-1 SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**INF-2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

**INF-3 TOPOGRÁFICO**

**INF-4 USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

**INF-5 INFRAESTRUCTURAS Y REDES GENERALES DE SERVICIOS.**

**INF-6 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y SU ENTORNO.**

**INF-7 AFECCIONES SECTORIALES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. LEY DE COSTAS, AGUAS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

**ORD-1 DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. ALINEACIONES EDIFICACIÓN Y ALTURAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**ORD-2 RED VIARIA, COTAS Y RASANTES.**

**ORD-3 PERFILES LONGITUDINALES DE LA RED VIARIA**

**I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA****I.1 MEMORIA INFORMATIVA****I.1.0 LOCALIZACIÓN**

El ámbito del sector objeto del presente Plan Parcial de Mejora se localiza al sur del Río Belcaire, en el término municipal de Moncofa, Castellón y comprende una superficie de 25,81 hectáreas. Su delimitación gráfica viene representada en los planos de información y de ordenación.

**I.1.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

Las características naturales del territorio son las propias del municipio de Moncofa, estas son:

- Geológicamente, la formación del suelo se produjo en el Cuaternario, los suelos están compuestos por terrenos sedimentarios arcillosos de elevado espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica y salinidad baja, las arcillas son de capacidad portante media, corrosividad baja y de baja a media permeabilidad.

- Hidrológicamente el tipo de clima es mediterráneo, con régimen de lluvias estacionales, dándose como media anual unos 30 días con lluvia.

- El riesgo de erosión laminar es prácticamente nulo, con una pérdida de suelo de 0 a 2 Tm/ha/año, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.

- Las características meteorológicas son de clima mediterráneo, con una temperatura media anual de 17,3º y una Pluviometría media de 528 mm/año, humedad relativa del 70%, con vientos dominantes del este y sudeste de mayo a diciembre, aunque también son importantes por su velocidad los de norte y oeste.

**I.1.2 USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

**USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector están destinados a la explotación agrícola, encontrándonos mayoritariamente con huertas, algunos campos de naranjos y existiendo también parcelas sin explotación aparente.

No existe vegetación alguna a destacar al margen de los distintos cultivos.

Existen numerosas viviendas de segunda residencia a lo largo del sector carentes de licencia a excepción de una de ellas. El grado de conservación de las viviendas es diverso.

**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Atraviesan el sector dos caminos:

- El camino de Viniesma, que une el pueblo de Moncofa con el núcleo urbano Tros de la Vila y luego se dirige hacia el municipio de Chilches.

- El camino del Serradal, camino que discurre paralelo a la costa articulando todos los suelos, tanto urbanos como urbanizables de la playa sur de Moncofa.

También atraviesa el sector la acequia de la Hilla, cuya importancia radica en que los campos de cultivo evacuan sus aguas a través de una serie de acequias secundarias de pequeñas dimensiones cuya ramificación facilita la circulación en caso de lluvias hasta esta acequia principal de recogida, que discurre paralela y equidistante al mar. El agua recogida a su paso por el sector, es conducida hasta la Turbina de la Torre que se encuentra junto al límite este del sector y finalmente es vertida al mar.

El sector cuenta con una depuradora que da servicio al suelo urbano Camí Cabres. Debido a su ubicación, en una zona deprimida, se encuentra continuamente anegada.

También existen a lo largo del sector líneas eléctricas aéreas de baja tensión, así como canalizaciones subterráneas de suministro y evacuación de aguas.

Todas las infraestructuras vienen representadas en los planos de información.

**I.1.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.**

Los aprovechamientos potenciales del terreno son agrícolas, encontrándose la mayoría de ellos actualmente destinados al cultivo intensivo.

**I.1.4 CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.**

La homologación delimita y clasifica el sector BELCAIRE SUR como suelo urbanizable residencial y determina lo siguiente:

Uso principal: Residencial

Densidad máxima sobre superficie bruta: 75 viv/ha

Intensidad de uso o edificabilidad máxima: 0,9 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Para ser edificables los terrenos comprendidos en este suelo, una vez desarrollados los correspondientes Planes Parcia-

les y Proyectos de Urbanización, necesitarán la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante garantías que reglamentariamente se determinen.

#### 1.1.5 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Actualmente está prevista la ejecución de un paseo marítimo en la playa de Moncofa que afectaría a terrenos incluidos dentro del sector. La ordenación del presente Plan Parcial contempla este hecho de manera que se han calificado los suelos afectados por este futuro paseo marítimo como suelos dotacionales para la obtención de estos por parte del Ayuntamiento.

Como se ha citado anteriormente, el sector cuenta con una depuradora que, debido a su emplazamiento, se encuentra continuamente anegada dando un servicio deficiente. El Ayuntamiento tiene previsto, según viene reflejado en el Concierto Previo, la construcción de una nueva depuradora muy cercana a la ya existente, junto a la Senda de Lom y el río Belcaire. El sector deberá conectarse a esta depuradora, desmontando la que funciona actualmente.

#### 1.1.6 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

El sector se sitúa frente a la costa y al sur del Río Belcaire por lo que habrá que estar al cumplimiento de lo dispuesto tanto en la normativa de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas así como por la del Real Decreto legislativo (RD 1/2001 de 20 de Julio) por el que se aprueba la Ley de Aguas.

Recientemente ha sido aprobado el PATRICOVA (PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA), afectando parcialmente al sector delimitado, con un nivel de riesgo de inundación 1 en la zona junto al río Belcaire, que viene definido en el artículo 14 de la normativa del PATRICOVA como: "Riesgo1. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0,04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a 80 cm". También afecta con un nivel de riesgo 3 al sector, en su zona próxima a la costa y según el mismo artículo se define como: "Riesgo 3. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0,04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros(80 cm)".

El PATRICOVA en su artículo 23.1 establece que "El suelo urbanizable clasificado por el planeamiento vigente que esté afectado por el riesgo de inundación y no cuente con un Programa para el desarrollo de las actuaciones integradas aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación". El presente Plan Parcial se redacta conforme a las determinaciones contempladas en dicho estudio de inundabilidad que está siendo redactado paralelamente a este Plan Parcial por el Ayuntamiento.

La cuenca de afección de la Marjal Nules-Burriana alcanza la parte suroeste del sector por lo que según el artículo 15.4 de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana "...en las zonas húmedas y en las cuencas el planeamiento urbanístico deberá adoptar especiales precauciones con el fin de garantizar su conservación y la planificación hidrológica habrá de prever las necesidades y requisitos para la restauración y conservación de la zona húmeda en la que viertan..."

### 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN, ASÍ COMO SU CONEXIÓN CON LA ORDENACIÓN COLINDANTE ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

El modelo de desarrollo responde a la edificación intensiva con grandes espacios libres, frente al actual asentamiento extensivo desordenado y fuera del control de la normativa vigente.

El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada de todo el sector determinando toda la red de conexiones e infraestructuras que corregirán los efectos estudiados en el informe de inundabilidad por efecto del agua de lluvia, por efecto del posible desbordamiento del Río Belcaire y por el efecto de la inundación por el mar debido a un posible temporal.

Se reserva una franja de zonas verdes y suelos dotacionales de anchura junto al Río Belcaire que incluye la zona de policía de cauces de este, en la cual se exigirá la construcción de un doble encauzamiento mediante la sobre elevación de unas comas de contención de aguas y que hace las veces de zona verde, de tal manera que en caso de desbordamiento del río contenga y eva-cue ese exceso de agua.

El viario que limita al oeste y que sirve de conexión entre el sector Belcaire Norte y el asentamiento urbano del Camí Cabres, se eleva hasta la misma cota del doble encauzamiento con una inclinación que recupera las cotas de conexión con el viario hacia Chilches, de tal manera que contiene y dirige el posible desbordamiento aguas arriba de la actuación, por un lado hacia el humedal y por otro al sistema de drenaje que aprovecha la salida natural hacia la turbina de la torre y que se reserva mediante la localización de una zona verde y de aparcamientos que no podrá ser edificada.

Una tercera actuación apoyada desde la Dirección General de Costas es la construcción de un paseo marítimo sobre eleva-

do a la cota que dictamine el estudio pertinente y evite la entrada del agua del mar en caso de temporal y proteja el suelo objeto del presente documento.

Las condiciones de la edificación responderán al modelo en altura sobre pilotis, dejando la planta baja libre y situándose el primer forjado por encima de la rasante de la calle circundante.

Las distintas parcelas limitadas por la red viaria contarán con un sistema de drenaje que los comunique y facilite la salida rápida del agua.

#### 1.2.2 JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las NNSS del municipio eligen la franja costera como suelo apto para urbanizar residencial, la delimitación del sector Belcaire Sur por la homologación se hace de acuerdo con las previsiones del Concierto Previo. Las otras zonas del municipio con menor nivel de riesgo, responden a suelos de alta productividad agrícola de agrios, perfectamente organizada y de gran interés económico y social para el municipio de Moncofa. Su destrucción por motivos de presión urbanística supondría la alteración de los parámetros productivos y generaría una merma importante en una actividad que tradicionalmente ha supuesto un modo de vida para los habitantes del municipio.

### - FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

#### DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE  
SECTOR: B  
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 258.141,44 m<sup>2</sup>  
DENOMINACIÓN: BELCAIRE SUR

#### PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie computable del sector: 258.141,44 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad bruta: 232.327,298 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 232.327,298 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad Terciaria:  
Índice Edif. bruta: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Índice Edif. Residencial: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Índice Edif. Terciaria:  
DENSIDAD:75 VIV/ha  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1.935 VIV

#### USOS GLOBALES Y USOS INCOMPATIBLES

USOS GLOBALES: RESIDENCIAL  
USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL

#### GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 1  
APROVECHAMIENTO TIPO: UA/M<sup>2</sup>S  
Elementos estructurales adscritos: NO EXISTEN  
GESTIÓN: directa  
CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN: NO EXISTEN

#### CONDICIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO: Se deberán establecer en el correspondiente Programa.

#### CONDICIONES RELATIVAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

Los servicios de urbanización de la unidad se ejecutarán con la misma calidad o mejor y en conexión con las redes de servicio urbano ya existentes, colindantes con la actuación.

Deberán ejecutarse las obras de urbanización necesarias para una mejor conexión con la ordenación colindante.

La delimitación gráfica del sector viene representada en los planos de información.

#### 1.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

El objeto primordial del Plan Parcial es definir la ordenación pormenorizada, es decir, todas las determinaciones que ordenen de modo preciso y en grado de detalle su ámbito.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial se haya condicionada principalmente por su localización, junto al Río Belcaire y al mar mediterráneo, de manera que, de acuerdo con el artículo 23.2 de la normativa del PATRICOVA se evita la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad del sector.

Las franjas de suelo colindantes tanto por un lado con el río Belcaire, como por otro, con el dominio público marítimo terrestre-estatal consideradas como las más vulnerables en cuanto al riesgo de inundabilidad se destinan a usos o bien dotacionales o bien de zonas verdes con los fines ya citados anteriormente. Su localización exacta viene grafada en los planos de ordenación, a continuación, indicamos sus dimensiones:

ZONAS VERDES	
SJL-1	34938.31 m <sup>2</sup> s
TOTAL	34938.31 m <sup>2</sup> s
EQUIPAMIENTOS	
SRD-1	13150.88 m <sup>2</sup> s

SRD-2	36102.9297 m <sup>2</sup> s
SRD-3	2188.46 m <sup>2</sup> s
SRD-4	3117.1226 m <sup>2</sup> s
TOTAL	54559.39 m <sup>2</sup> s

El diseño de la red viaria, reflejado en los planos de ordenación, trata de dotar de calidad urbana al espacio público, de manera que las calles, de gran sección, cuentan todas ellas con amplias aceras así como con abundante arbolado. Se disponen también numerosos aparcamientos tanto a lo largo de los viales, como en zonas específicas al aire libre.

RED VIARIA 72393.5752 m<sup>2</sup>s

El modelo de desarrollo responde a la edificación intensiva con grandes espacios libres. Las tipologías previstas dentro del sector son, mayoritariamente la edificación abierta (EDA) y en menor proporción la tipología de viviendas adosadas (ADO), de manera que la parcelación queda determinada en el Plan Parcial mediante delimitación gráfica para la primera tipología y viene regulada de modo genérico en las normas urbanísticas de plan parcial para la segunda tipología. El objeto del Plan al establecer gráficamente la parcelación de la edificación abierta, así como de la disposición de los bloques, es conseguir las mejores vistas para todos ellos.

Las alineaciones y rasantes de los viales, así como las aceras, aparcamientos, y los viales peatonales, vienen grafiados en los planos de ordenación.

Los usos pormenorizados del sector vienen determinados gráficamente en el plano de ordenación de calificación y asignación de destinos urbanísticos. También vienen reflejados en las normas urbanísticas del Plan Parcial.

Al regular los parámetros edificatorios se sigue el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

**1.2.4 DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.**

La edificabilidad bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él.

La edificabilidad del sector es de 232327.298 m<sup>2</sup>t.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el coeficiente, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable.

El índice de edificabilidad bruta del sector es de 0,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad residencial (ER) comprende toda la edificación en la que es posible el uso residencial.

La edificabilidad residencial del sector es de 232327.298 m<sup>2</sup>t, coincidiendo con la edificabilidad bruta.

El índice de edificabilidad residencial (IER) resulta de dividir la edificabilidad residencial por la superficie del sector.

El índice de edificabilidad residencial del sector es de 0,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, coincidiendo con el bruto.

La ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector. La edificabilidad total de la actuación considerada globalmente tiene que ser la misma o, en todo caso, inferior a la que resulte de la ordenación pormenorizada. Por lo tanto debiendo cumplirse que:

$$IEB \times Superficie\ bruta \geq \sum(IEN \times Superficie\ neta)$$

Los índices de edificabilidad netos de cada parcela del sector son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	COEFICIENTE NETO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)
ADO-1	17383.7593	1	17383.7593
ADO-2	1413.0549	1	1413.0549
ADO-3	4838.1572	1	4838.1572
EDA-1	12280.6472	3.0907	37955.28261
EDA-2	11878.5625	2.6589	31584.0024
EDA-3	2980.3066	2.1226	6325.877386
EDA-4	5030.5505	3.4347	17278.225
EDA-5	8114.4784	2.9656	24064
EDA-6	5584.8442	3.0938	17278.23
EDA-7	5780.55	1.8927	10940.642
EDA-8	10945.5189	2.8897	31629.39347
EDA-9	10019.7341	3.1567	31629.39347

$$\sum(IEN \times Superficie\ neta) = 232320.0177$$

Veamos si se cumple:

$$IEB \times Superficie\ bruta \geq \sum(IEN \times Superficie\ neta)$$

$$IEB \times Superficie\ bruta \geq 232320.0177$$

$$0,9 \times 258141.4422 \geq 232320.0177$$

$$232327.298 \geq 232320.0177$$

Se comprueba que la edificabilidad total obtenida con la suma de las edificabilidades parciales de cada parcela es menor que la edificabilidad total obtenida al multiplicar la superficie bruta del sector por el índice de edificabilidad bruta del sector.

El suelo dotacional público (SD) es aquél que teniendo este destino se encuentra incluido dentro de la superficie del sector.

El suelo dotacional público del sector es de 161891.2749 m<sup>2</sup>s.

Se define como índice unitario de dotación (ISD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del sector.

El ISD del sector es 62.71%.

El suelo con destino dotacional público de un sector se desglosa en suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) y en suelo dotacional público viario (RV + AV). A su vez, el suelo dotacional público no viario, se divide en zonas verdes públicas (ZV) y en suelo destinado a equipamientos (EQ).

El suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por jardines (JL) y por áreas de juego (AL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas. Solo computarán para el cálculo de esta superficie las zonas verdes que cumplan las condiciones de implantación, geometría, y calidad establecidas en los artículos 34 y 35 del RPCV.

El suelo destinado a equipamientos está integrado por las reservas de suelo dotacional público destinadas a los siguientes usos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo o servicio urbano-infraestructuras.

Las dotaciones necesarias en un Plan Parcial de uso residencial, vienen recogidas en la tabla del artículo 4 del Anexo RPCV, en dicha tabla, el suelo con destino dotacional público viario se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del sector. El suelo dotacional público no viario y el destinado a zonas verdes públicas se obtiene sobre la base del índice de edificabilidad residencial del sector. En nuestro caso ambos índices coinciden, por tanto la reserva dotacional en el sector deberá ser:

IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
0.9	0.9	59.5	31.5	13.5	18	28

Comprobamos que el Plan Parcial cumple con los estándares aplicables:

**JUSTIFICACIÓN DOTACIONES**

IEB(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
<b>REGLAMENTO</b>						
0.90	0.90	59.5 %	31.5 %	13.5 %	18 %	28 %
<b>PLAN PARCIAL</b>						
0.90	0.90	62 %	34 %	13.5 %	21 %	28 %

En el artículo 6 del Anexo RPCV, se establece la reserva mínima de aparcamientos en suelo dotacional público, que será el 50% de la exigida en parcela privada (que se establece en un estándar general de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y un estándar adicional de 1 plaza por cada decena de viviendas que se construyan en la parcela, matemáticamente: n° Viv. + |n° Viv. /10|). El número máximo de viviendas que se permiten en el sector son 1936 (75 Viv./Ha), por lo que como máximo necesitaremos 1936+1936/10=2129 aparcamientos en parcela privada y la mitad de éstas, es decir 1064 plazas de aparcamiento, en parcela privada. El Plan Parcial cuenta con 1101 plazas de aparcamiento en la red viaria, por tanto cumple con la reserva mínima obligatoria.

**1.2.5 COEFICIENTES CORRECTORES. APROVECHAMIENTO TIPO.**

**COEFICIENTES CORRECTORES**

A continuación transcribimos el Art. 65.1 de la LRAU. Coeficientes correctores según el uso y la tipología. " Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste".

Se establecen los siguientes coeficientes correctores, según la tipología:

- Viviendas adosadas (ADO): 1,2
- Edificación Abierta (EDA): 1

**APROVECHAMIENTO TIPO**

A continuación transcribimos el Art. 60.3 de la LRAU. Aprovechamiento Tipo. "Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda – en régimen de igualdad – un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas".

Según el Art. 64.2 de la LRAU "para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afecto a su destino".

**APROVECHAMIENTO TIPO**

$$AT = \frac{232327.298}{258141.44} = 0,9\ m^2t/m^2s$$

**APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO**

$$AT = \left( \frac{23634.9714 \times 1.2}{258141.4422} \right) + \left( \frac{208685.0463 \times 1}{258141.4422} \right) = 0.9182\ UA/m^2s$$

**1.2.6 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.**

En el Art.114 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se define: "Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Cada Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada ha de englobar una Unidad de Ejecución o varias en correspondencia con las diversas fases de desarrollo previstas en él.

Las unidades de ejecución tienen por finalidad la urbanización simultánea de los terrenos en ellas incluidos".

El Plan Parcial incluye en una única Unidad de Ejecución todo el ámbito del Sector, al coincidir el ámbito de la unidad de ejecución con el ámbito del sector se cumple con lo establecido en el Art. 115 del RPCV sobre delimitación de las Unidades de Ejecución.

**1.2.7 CUADROS CARACTERÍSTICOS.**

**CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS**

ZONA VERDE 34.938,31m<sup>2</sup>s 13,53%  
 EQUIPAMIENTOS 54.559,39m<sup>2</sup>s 21,13%  
 DOTACIONES NO VIARIAS 89.497,7m<sup>2</sup>s 34,66 %  
 RED VIARIA 175.585,75m<sup>2</sup>s 21,87%  
 APARCAMIENTOS 13.955,79 m<sup>2</sup>s 6,17%  
 DOTACIONES VIARIAS 189.541,54m<sup>2</sup>s 28,04 %  
 DOTACIONES PÚBLICAS (SD) 279.039,24m<sup>2</sup>s 62,7 %

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 EDIFICABILIDAD BRUTA 232.327,298m<sup>2</sup>t  
 ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 0,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 232.327,298m<sup>2</sup>t  
 DOTACIONES PÚBLICAS (ZV + EQ) 899.497,7 m<sup>2</sup>s 34,66 %

DENSIDAD DE VIVIENDAS 75 viv./Ha.  
 S.C.S 258.141,4422 m<sup>2</sup>s  
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 1.858 viv.  
 RED PRIMARIA INCLUIDA –  
 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS 1.101 plazas  
 RED PRIMARIA ADSCRITA –

SUP.TOTAL 258.141,4422m<sup>2</sup>s

**JUSTIFICACIÓN DOTACIONES**

IEB(m2t/m2s)	IER (m2t/m2s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
REGLAMENTO	153594.16m2s	81314.55m2s	34849.09m2s	46465.46m2s	72279.60m2s	
0.90	0.90	59.5 %	31.5 %	13.5 %	18 %	28%
PLAN PARCIAL	161891.275m2s	89497.7 m2s	34938.31m2s	54559.39m2s	72393.575m2s	
0.90	0.90	62 %	34 %	13.5 %	21 %	28%

**JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO**

PARAMETRO	LRAU+RPCV	HOMOLOGACIÓN	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	Sector-RP	258141.4422m2s	258141.4422m2s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	-----	0.90 m2t/m2s	0.90 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD BRUTA	-----	232327.298m2t	232327.298m2t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1 m2t/m2s	0.90 m2t/m2s	0.90 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	258141.4422m2s	232327.298m2t	232327.298m2t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCARIA	-----	-----	-----
EDIFICABILIDAD TERCARIA	-----	-----	-----
DENSIDAD DE VIVIENDAS	75 viv./Ha.	75 viv./Ha.	75 viv./Ha.

**1.2.8 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

En el art.85 del RPCV se establece que los Planes Parciales que modifican la ordenación prevista en los Planes generales (en nuestro caso N.N.S.S) deberán contener estudio de impacto ambiental si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable.

El Plan Parcial reclasifica suelo no urbanizable común a suelo urbanizable, por tanto junto con el presente Plan Parcial se presenta un estudio de impacto ambiental.

**1.2.9 ANEXO.**

1.2.9.1.- El estudio de inundabilidad determina las alturas de un doble encauzamiento exigido para la contención de las aguas y que transcribimos a continuación. La red viaria determinada en el Plan Parcial deberá situarse a un nivel similar o superior al establecido en dicho encauzamiento.

Margen derecha		Margen izquierda			
x_coord	y_coord	Cota terraplen	x_coord	y_coord	Cota terraplen
744282.801	4408531.99	4.0	744430.148	4408708.59	4.0
744289.77	4408526.17	4.0	744436.718	4408703.1	4.0
744296.74	4408520.35	4.0	744443.297	4408697.6	4.0
744303.711	4408514.53	4.0	744449.884	4408692.09	4.0
744310.683	4408508.7	3.9	744456.481	4408686.58	3.9
744317.666	4408502.88	3.9	744463.085	4408681.06	3.9
744324.629	4408497.06	3.9	744469.697	4408675.53	3.9
744331.603	4408491.23	3.9	744476.318	4408670	3.9
744338.484	4408485.53	3.9	744483.445	4408664.09	3.9

744345.365	4408479.83	3.9	744490.566	4408658.2	3.9
744352.247	4408474.13	3.9	744497.681	4408652.3	3.9
744359.131	4408468.42	3.8	744504.792	4408646.41	3.8
744366.014	4408462.72	3.8	744511.896	4408640.53	3.8
744372.898	4408457.02	3.8	744518.996	4408634.65	3.8
744379.783	4408451.31	3.8	744526.091	4408628.77	3.8
744386.667	4408445.61	3.8	744533.181	4408622.9	3.8
744393.553	4408439.9	3.8	744540.266	4408617.03	3.8
744400.439	4408434.2	3.8	744547.348	4408611.16	3.8
744407.325	4408428.49	3.7	744554.425	4408605.3	3.7
744414.211	4408422.79	3.7	744561.498	4408599.44	3.7
744421.634	4408416.67	3.7	744568.211	4408593.89	3.7
744429.056	4408410.56	3.7	744574.939	4408588.33	3.7
744436.478	4408404.44	3.7	744581.681	4408582.75	3.7
744443.899	4408398.33	3.7	744588.438	4408577.16	3.7
744451.319	4408392.21	3.7	744595.208	4408571.56	3.7
744458.738	4408386.1	3.7	744601.992	4408565.96	3.7
744466.157	4408379.99	3.6	744608.788	4408560.34	3.6
744473.575	4408373.88	3.6	744615.596	4408554.71	3.6
744480.992	4408367.76	3.6	744622.417	4408549.07	3.6
744488.409	4408361.65	3.6	744629.249	4408543.43	3.6
744495.826	4408355.54	3.6	744636.092	4408537.77	3.6
744503.241	4408349.43	3.6	744642.946	4408532.11	3.6
744510.657	4408343.32	3.6	744649.811	4408526.43	3.6
744518.072	4408337.21	3.5	744656.686	4408520.75	3.5
744524.573	4408331.88	3.5	744662.866	4408515.66	3.5
744531.065	4408326.55	3.5	744669.023	4408510.58	3.5
744537.55	4408321.23	3.5	744675.154	4408505.53	3.5
744543.956	4408316.02	3.5	744680.88	4408500.82	3.5
744550.37	4408310.81	3.5	744686.633	4408496.09	3.5
744556.791	4408305.58	3.5	744692.41	4408491.34	3.5
744563.221	4408300.36	3.5	744698.211	4408486.57	3.5
744569.658	4408295.12	3.4	744704.036	4408481.78	3.4
744577.094	4408289.45	3.4	744711.334	4408476.2	3.4
744584.533	4408283.77	3.4	744718.638	4408470.62	3.4
744591.974	4408278.09	3.4	744725.947	4408465.04	3.4
744599.417	4408272.41	3.4	744733.26	4408459.45	3.4
744606.862	4408266.73	3.4	744740.579	4408453.86	3.4
744614.309	4408261.04	3.4	744747.901	4408448.26	3.4
744621.758	4408255.36	3.3	744755.229	4408442.66	3.3
744629.208	4408249.67	3.3	744762.56	4408437.06	3.3
744636.66	4408243.98	3.3	744769.896	4408431.46	3.3
744644.114	4408238.29	3.3	744777.236	4408425.85	3.3
744651.57	4408232.6	3.3	744784.58	4408420.24	3.3
744659.027	4408226.91	3.3	744791.927	4408414.62	3.3
744666.486	4408221.22	3.3	744799.278	4408409.01	3.3
744673.946	4408215.53	3.2	744806.633	4408403.39	3.2
744681.407	4408209.83	3.2	744813.991	4408397.77	3.2
744688.256	4408203.81	3.2	744821.018	4408391.62	3.2
744695.104	4408197.79	3.2	744828.051	4408385.46	3.2
744701.953	4408191.77	3.2	744835.088	4408379.31	3.2
744708.801	4408185.74	3.2	744842.13	4408373.15	3.2
744715.649	4408179.72	3.2	744849.177	4408366.98	3.2
744722.497	4408173.7	3.2	744856.229	4408360.81	3.2
744729.345	4408167.68	3.1	744863.288	4408354.64	3.1
744736.192	4408161.66	3.1	744870.352	4408348.46	3.1
744743.04	4408155.64	3.1	744877.423	4408342.28	3.1
744749.887	4408149.62	3.1	744884.5	4408336.09	3.1
744756.735	4408143.6	3.1	744891.584	4408329.9	3.1
744763.581	4408137.57	3.1	744898.675	4408323.71	3.1
744770.428	4408131.55	3.1	744905.773	4408317.5	3.1
744777.274	4408125.53	3.0	744912.88	4408311.3	3.0
744784.121	4408119.51	3.0	744919.994	4408305.08	3.0
744790.967	4408113.49	3.0	744927.117	4408298.86	3.0
744797.812	4408107.47	3.0	744934.249	4408292.64	3.0

Asimismo el estudio de inundabilidad determina que la elevación del terreno en ambas márgenes del Río Belcaire, se debe acompañar de la elevación en el mismo punto de los viales, no pudiendo en ningún caso tener una rasante inferior a los 4 metros sobre el nivel del mar, para así garantizar en caso de crecida la perfecta comunicación de la nueva urbanización.

1.2.9.2 Por la cercanía del sector al mar le es de aplicación la Ley de costas 22/1988, de 28 de julio, dado que hay parcelas tanto privadas como dotacionales dentro de la zona de servidumbre, se indica en los planos de ordenación la línea de servidumbre de protección y en las zonas afectadas se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la ley de costas.

1.2.9.3.- A la vista de los resultados de la prospección arqueológica autorizada por la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana, donde no se pudo observar una concentración de fragmentos cerámicos de carácter significativo, posiblemente debido a la lejanía del Camí de Cabres, pero si existen noticias antiguas de la existencia de restos (cerámica, monedas) en zonas cercanas a la Torre Forçada, proponemos las siguientes medidas correctoras que deberán llevarse a cabo durante la obra:

\*.- Vigilancia arqueológica de las obras en las zonas que dicamine la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana.

\*.- Esta vigilancia si debe existir y ser particularmente meticolosa en la zona del entorno de la Torre Forçada, en las parcelas señaladas en el plano adjunto.

\*.- Además, debido al carácter de BIC de los restos de la torre, proponemos una zona de protección arqueológica de la misma, en las parcelas señaladas en el plano adjunto, que están situadas en Dominio Público, fuera del ámbito del Sector Belcaire Sur.

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**II.1 NORMAS URBANÍSTICAS**

**II.1.0 INTRODUCCIÓN**

Las Normas Urbanísticas regulan las determinaciones de la ordenación pormenorizada. Su objetivo es articular los parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidas, condiciones de los elementos dotacionales y demás elementos específicos propios de la ordenación y en concreto los especificados en el Art. 68 del RPCV.

**II.1.1 USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍAS POR REMISIÓN AL REGLAMENTO DE ZONAS.**

Para establecer el régimen urbanístico de las zonas delimitadas por el Plan Parcial nos remitimos al REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (RZCV).

El uso global predominante de las edificaciones del área del Plan Parcial es el USO RESIDENCIAL, definido en el Art.75 del RZCV, en el que se incluyen las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Las tipologías edificatorias que son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela vienen definidas en el Capítulo Segundo del RZCV. Existen dos tipos de edificaciones características que se diferencian en las siguientes tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela:

- 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.
- BLOQUE EXENTO: se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de parcela.

**II.1.2 DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA. FICHAS DE ZONAS.**

Existen dos zonas de ordenación urbanística que presentan un tejido urbanístico característico y diferenciado dentro del sector, cada uno de ellos constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística, que desarrollamos en los siguientes apartados, con sus correspondientes fichas de zonas.

Las estructuras de los edificios deberán ser sobre pilotes.

**II.1.2.1 VIVIENDAS ADOSADAS**

**1. Ámbito.**

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación ADO en el plano de Calificación del suelo del Plan Parcial.

**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 del 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 y unifamiliar aislada.
- 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 el plano de alineaciones.
  - Rasantes: son las que vienen definidas en el plano 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.
  - Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

- 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.
- Voladizos: se permite un vuelo máximo de 2m., que no podrá cerrarse por ninguno de sus laterales fuera de la línea de fachada ni sobrepasar el límite de parcela así como las líneas de afecciones de costas

**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.
- 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: los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.
- Actuaciones conjuntas: podrán realizarse agrupaciones de viviendas, para las cuales en la ficha de zona se definirán:
  - Número de viviendas mínimo de la agrupación.
  - Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda.
  - Superficie mínima de la actuación.
  - Porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes.
- No se permiten aparatos de aire acondicionado ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios por lo que se preverá una preinstalación o una previsión de sitio de paso de las mismas.
- No se permiten los balaustrados ni molduras.
- No se permiten las cubiertas inclinadas.

NOTA: Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

**FICHAS DE ZONA**

**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS ACTUACIONES CONJUNTAS**

CODIGO: ADO 1  
 MUNICIPIO: MONCOFA  
 PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR: USO GLOBAL RESIDENCIAL

SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA  
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE ADOSADO

USOS PORMENORIZADOS  
 USO DOMINANTE: RESIDENCIAL: unitario  
 USOS COMPATIBLES:  
 RESIDENCIAL: múltiple y unifamiliar aislada  
 COMERCIAL: locales compatibles con las viviendas sólo en planta baja.  
 DOTACIONAL: en uso asistencial, social, educativo-cultural o religioso, deportivo-recreativo.  
 USOS INCOMPATIBLES  
 INDUSTRIAL  
 TERCARIO: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima: 760 m2s	Distancia mínima al linde frontal	2,5 m
Frente mínimo de parcela: 19 m	Distancia mínima al resto de lindes	2 m
Círculo inscrito mínimo 12 m		
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta 1 m2t/m2s	Número máximo de plantas	3
Coeficiente de ocupación 60 %	Altura máxima reguladora	7,0 m
	Altura máxima total	8,4 m
	Áticos	Permitido(1)
	Semisótanos	Permitido (2)
	Sótanos	Permitido
	Cuerpos volados	Permitido
	Aprovechamiento bajo cubierta	No permitido
	Altura máx. cerramiento a espacio público(3)	0,4 m
	Altura máx. cerramiento a vecinos	0,4 m
ACTUACIONES CONJUNTAS		
Numero de viviendas mínimo de la agrupación		4
Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda		60 m2s
Superficie mínima de la actuación		760 m2s
Porcentaje mínimo de las superficies de los espacios libres comunes		30 %

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona.

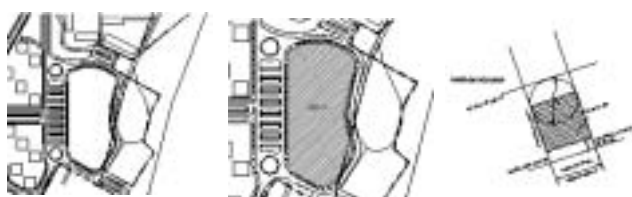
(1) Retranqueo mínimo al plano de fachada de 3 metros  
(2) Se permiten respetando distancias a lindes

(3) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS:** en los planos de ordenación se ve como la parcela AD0-1 se encuentra mínimamente afectada por la zona de servidumbre de protección de costas. En dicha zona se tendrá que estar a lo establecido por los art.23 al 26 de la Ley de Costas.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**

ZONA MANZANA PARCELA



**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS**

CÓDIGO: ADO 2  
MUNICIPIO: MONCOFA  
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA  
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE ADOSADO  
PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR  
USO GLOBAL: RESIDENCIAL

**USOS PORMENORIZADOS**

**USO DOMINANTE**  
RESIDENCIAL: unitario

**USOS COMPATIBLES**  
RESIDENCIAL: múltiple y unifamiliar aislada  
COMERCIAL: locales compatibles con las viviendas sólo en planta baja.

**DOTACIONAL:** en uso asistencial, social, educativo-cultural o religioso, deportivo-recreativo.

**USOS INCOMPATIBLES**  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b> Parcela mínima: 136 m <sup>2</sup> s Frente mínimo de parcela: 8 m Círculo inscrito mínimo 8 m	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> Distancia mínima al linde frontal 3m Distancia mínima al resto de lindes 2m
<b>INTENSIDAD</b> Coeficiente de edificabilidad neta 1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Coeficiente de ocupación 60 %	<b>VOLUMEN Y FORMA</b> Número máximo de plantas 3 Altura máxima reguladora 7 m Altura máxima total 8,4 m Áticos Permitido <sup>(1)</sup> Semisótanos Permitido <sup>(2)</sup> Sótanos Permitido Cuerpos volados Permitido Aprovechamiento bajo cubierta No permitido Altura máx. cerramiento a espacio público <sup>(3)</sup> 0,4 m
<b>ACTUACIONES CONJUNTAS</b> Numero de viviendas mínimo de la agrupación 4 Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda 72 m <sup>2</sup> s  Superficie mínima de la actuación 561 m <sup>2</sup> s	<b>ACTUACIONES CONJUNTAS</b> Numero de viviendas mínimo de la agrupación 4 Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda 72 m <sup>2</sup> s  Superficie mínima de la actuación 561 m <sup>2</sup> s Porcentaje mínimo de las superficies de los espacios libres comunes 30 %
Porcentaje mínimo de las superficies de los espacios libres comunes 30 %	Altura máx. cerramiento a vecinos 0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo

sótano y/o semisótano en esta zona.

(1) Retranqueo mínimo al plano de fachada de 3 metros

(2) Se permiten respetando distancias a lindes

(3) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**

ZONA MANZANA PARCELA



**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS**

CÓDIGO: ADO 3  
MUNICIPIO: MONCOFA  
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA  
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE ADOSADO  
PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR  
USO GLOBAL: RESIDENCIAL

**USOS PORMENORIZADOS**  
**USO DOMINANTE:** RESIDENCIAL: unitario  
**USOS COMPATIBLES**  
RESIDENCIAL: múltiple y unifamiliar aislada  
COMERCIAL: locales compatibles con las viviendas sólo en planta baja.

**DOTACIONAL:** en uso asistencial, social, educativo-cultural o religioso, deportivo-recreativo.

**USOS INCOMPATIBLES**  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b> Parcela mínima: 136 m <sup>2</sup> s Frente mínimo de parcela: 8 m Círculo inscrito mínimo 8 m	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> Distancia mínima al linde frontal 3m Distancia mínima al resto de lindes 2m
<b>INTENSIDAD</b> Coeficiente de edificabilidad neta 1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Coeficiente de ocupación 60 %	<b>VOLUMEN Y FORMA</b> Número máximo de plantas 3 Altura máxima reguladora 7 m Altura máxima total 8,4 m Áticos Permitido <sup>(1)</sup> Semisótanos Permitido <sup>(2)</sup> Sótanos Permitido Cuerpos volados Permitido Aprovechamiento bajo cubierta No permitido Altura máx. cerramiento a espacio público <sup>(3)</sup> 0,4 m
<b>ACTUACIONES CONJUNTAS</b> Numero de viviendas mínimo de la agrupación 4 Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda 72 m <sup>2</sup> s	<b>ACTUACIONES CONJUNTAS</b> Numero de viviendas mínimo de la agrupación 4 Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda 72 m <sup>2</sup> s  Superficie mínima de la actuación 561 m <sup>2</sup> s Porcentaje mínimo de las superficies de los espacios libres comunes 30 %
Superficie mínima de la actuación 561 m <sup>2</sup> s	Altura máx. cerramiento a vecinos 0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona.

(1) Retranqueo mínimo al plano de fachada de 3 metros  
(2) Se permiten respetando distancias a lindes y según RZCV

(3) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**

ZONA MANZANA PARCELA



II.1.2.2 EDIFICACIÓN ABIERTA.

1. **Ámbito.**

La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación EDA en el plano de Calificación del suelo del Plan Parcial.

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 del bloque exento y el uso global residencial.

3. **Usos pormenorizados.**

a) **Uso dominante.**

- Residencial: en su modalidad múltiple.

b) **Usos compatibles.**

- Residencial: trasteros en sótano o semisótano con superficie inferior a 8 m<sup>2</sup>.

- 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 y tampoco en planta baja.

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.

- 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.

- Los elementos comunes de acceso o cualquier elemento cerrado (trasteros, club social...) en planta baja, computan al 100%

e) **Relativos al volumen y forma.**

- Número máximo de plantas: es el que viene grafiado en el plano de ordenación 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.

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

- Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

- Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

- Voladizos: se permite un vuelo máximo de 2m., que no podrá cerrarse por ninguno de sus laterales fuera de la línea de fachada ni sobrepasar el límite de parcela así como las líneas de afecciones de costas.

5. **Otras condiciones.**

- Dotación de aparcamientos: la dotación de aparcamientos mínima será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- 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.

- Los usos de comercial en planta baja:

- superficie ocupación inferior al 30% de la planta baja.

- Ancho mínimo de fachada 20m.

- Desplazar la fachada respecto al plano del edificio (retranquear o avanzar).

- Acceso directo desde vial público.

- Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

- No se permiten aparatos de aire acondicionado ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios por lo que se preverá una preinstalación o una previsión de sitio de paso de las mismas.

- No se permiten los balaustres ni molduras.

- No se permiten las cubiertas inclinadas.

- No se permiten los revocos y enfoscados en fachadas de las EDA-2, EDA-3, EDA-4, EDA-5, EDA-6 y EDA-7, para dar más

calidad y una estética homogénea al frente marítimo mediante el cuidado de las fachadas de la playa, deberán ser materiales que eviten un rápido envejecimiento, podrán ser elementos de nuevas tecnologías, aplacado de piedra o ladrillo de tono claro aceptado por el departamento técnico.

- Los elementos auxiliares (club social, cuarto depuradora...) de las zonas comunes computaran a efectos de edificabilidad y no sobrepasarán los 200 m<sup>2</sup>, estarán exentos, a una distancia mínima de 10m. de los edificios de viviendas

FICHAS DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA

CÓDIGO: EDA-1

MUNICIPIO: MONCOFA

SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO

PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

RESIDENCIAL: múltiple

USOS COMPATIBLES

DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo  
TERCIARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino.

USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima: 12.280,6472 m <sup>2</sup> s	Distancia mínima al linde frontal 2 m
Frente mínimo de parcela: 15 m	Distancia mínima al resto de lindes 2 m
Círculo inscrito mínimo 40 m	Separación mínima entre edificaciones 13 m
	Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación

INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta 3,0907 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas 14
Coefficiente de ocupación 25 %	Altura máxima reguladora 43 m
	Altura máxima total 44,2 m
	Áticos No permitido
	Semisótanos Permitido
	Sótanos Permitido
	Cuerpos volados: Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad.
	Altura máx. cerramiento a espacio público(1) 0,4 m

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA: Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

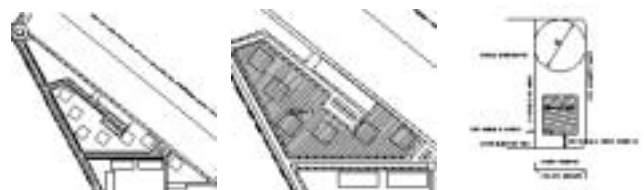
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona.

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

ESTUDIOS DE DETALLE: Se permiten sin incrementar el número de plantas, ni altura máxima reguladora ni ocupación.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA MANZANA PARCELA



**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA**  
**CÓDIGO: EDA-2**  
**MUNICIPIO: MONCOFA**  
**SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA**  
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO**  
**PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR**  
**USO GLOBAL: RESIDENCIAL**

**USOS PORMENORIZADOS**

**USO DOMINANTE: RESIDENCIAL: múltiple**  
**USOS COMPATIBLES**  
**DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo**  
**TERCIARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino.**  
**USOS INCOMPATIBLES: INDUSTRIAL**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b>	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>
Parcela mínima: 11.878,5625 m2s	Distancia mínima al linde frontal 2 m
Frente mínimo de parcela: 20 m	Distancia mínima al resto de lindes 2 m
Círculo inscrito mínimo 40 m	Separación mínima entre edificaciones 6 m
	Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación
<b>INTENSIDAD</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
Coefficiente de edificabilidad neta 2,6589 m2t/m2s	Número máximo de plantas 11 (ver planos de ordenación)
	13
Coefficiente de ocupación 30 %	Altura máxima reguladora 34 m para 11 plantas
	40 m para 13 plantas
	Altura máxima total 35,2 m para 11 plantas
	41,2 m para 13 plantas
	Áticos No permitido
	Semisótanos Permitido
	Sótanos Permitido
	Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad.
	Altura máx. cerramiento a espacio público <sup>(1)</sup> 0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** no se permiten

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**

**ZONA MANZANA PARCELA**



**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA**  
**CÓDIGO: EDA-3**  
**MUNICIPIO: MONCOFA**  
**SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA**  
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO**  
**PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR**  
**USO GLOBAL: RESIDENCIAL**

**USOS PORMENORIZADOS**

**USO DOMINANTE**  
**RESIDENCIAL: múltiple**  
**USOS COMPATIBLES**

**DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo. TERCARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino. Hotelero si es en exclusiva todo el edificio.**  
**USOS INCOMPATIBLES**  
**INDUSTRIAL**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b>	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>
Parcela mínima: 2.980,3066m2s	Distancia mínima al linde frontal 2 m
Frente mínimo de parcela: 20 m	Distancia mínima al resto de lindes 2 m
Círculo inscrito mínimo 25 m	Separación mínima entre edificaciones 13 m
	Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación
<b>INTENSIDAD</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
Coefficiente de edificabilidad neta 2,1226 m2t/m2s	Número máximo de plantas 14
Coefficiente de ocupación 20 %	Altura máxima reguladora 43 m
	Altura máxima total 44,2 m
	Áticos No permitido
	Semisótanos Permitido
	Sótanos Permitido
	Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad.
	Altura máx. cerramiento a espacio público <sup>(1)</sup> 0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** Se permiten sin incrementar el número de plantas, ni altura máxima reguladora ni ocupación.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**

**ZONA MANZANA PARCELA**



**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA**  
**MUNICIPIO: MONCOFA**  
**SISTEMA DE ORDENACIÓN**  
**EDIFICACIÓN AISLADA**  
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**  
**BLOQUE EXENTO**  
**CÓDIGO: EDA-4**  
**PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR**  
**USO GLOBAL**  
**RESIDENCIAL**

**USOS PORMENORIZADOS**

**USO DOMINANTE**  
**RESIDENCIAL: múltiple**  
**USOS COMPATIBLES**  
**DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo**  
**TERCIARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino.**  
**USOS INCOMPATIBLES**  
**INDUSTRIAL**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b>	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>
Parcela mínima: 5.030,5505 m2s	Distancia mínima al linde frontal 2 m
Frente mínimo de parcela: 10 m	Distancia mínima al resto de lindes 2 m
Círculo inscrito mínimo 20 m	Separación mínima entre edificaciones 10 m
	Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación
<b>INTENSIDAD</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
Coefficiente de edificabilidad neta 3,4347 m2t/m2s	Número máximo de plantas 11
Coefficiente de ocupación 35 %	Altura máxima reguladora 34 m
	Altura máxima total 35,2 m



Áticos	No permitido
Semisótanos	Permitido
Sótanos	Permitido
Cuerpos volados	Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad.
Altura máx. cerramiento a espacio público(1)	0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS:** en los planos de ordenación se ve como la parcela ADO-1 se encuentra mínimamente afectada por la zona de servidumbre de protección de costas. En dicha zona se tendrá que estar a lo establecido por los art.23 al 26 de la Ley de Costas.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** no se permiten.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: EDA-5
MUNICIPIO: MONCOFA	PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR
SISTEMA DE ORDENACIÓN	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	RESIDENCIAL

**USOS PORMENORIZADOS**

<b>USO DOMINANTE</b> RESIDENCIAL: múltiple	<b>USOS COMPATIBLES</b> DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo TERCIARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino.	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> INDUSTRIAL
-----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b> Parcela mínima: 8.114,4784 m <sup>2</sup> s Frente mínimo de parcela: 20 m Círculo inscrito mínimo 40 m	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> Distancia mínima al linde frontal 2 m Distancia mínima al resto de lindes 2 m Separación mínima entre edificaciones 6 m Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación
<b>INTENSIDAD</b> Coeficiente de edificabilidad neta 2,9656 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Coeficiente de ocupación 30 %	<b>VOLUMEN Y FORMA</b> Número máximo de plantas 11 (ver planos de ordenación) 13 Altura máxima reguladora 34 m para 11 plantas 40 m para 13 plantas Altura máxima total 35,2 m para 11 plantas 41,2 m para 13 plantas Áticos No permitido Semisótanos Permitido Sótanos Permitido Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad. Altura máx. cerramiento a espacio público(1) 0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si

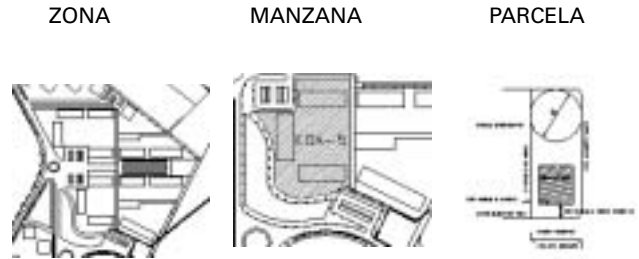
en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** no se permiten

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: EDA-6
MUNICIPIO: MONCOFA	PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR
SISTEMA DE ORDENACIÓN	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	RESIDENCIAL

**USOS PORMENORIZADOS**

<b>USO DOMINANTE</b> RESIDENCIAL: múltiple	<b>USOS COMPATIBLES</b> DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo TERCIARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino.	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> INDUSTRIAL
-----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b> Parcela mínima: 5584,8442 m <sup>2</sup> s Frente mínimo de parcela: 10 m Círculo inscrito mínimo 20 m	<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> Distancia mínima al linde frontal 2 m Distancia mínima al resto de lindes 2 m Separación mínima entre edificaciones 10 m Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación
<b>INTENSIDAD</b> Coeficiente de edificabilidad neta 3,0938 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Coeficiente de ocupación 35 %	<b>VOLUMEN Y FORMA</b> Número máximo de plantas 11 Altura máxima reguladora 34 m Altura máxima total 35,2 m Áticos No permitido Semisótanos Permitido Sótanos Permitido Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad. Altura máx. cerramiento a espacio público(1) 0,4 m

**OTRAS CONDICIONES**

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS:** en los planos de ordenación se ve como la parcela ADO-1 se encuentra mínimamente afectada por la zona de servidumbre de protección de costas. En dicha zona se tendrá que estar a lo establecido por los art.23 al 26 de la Ley de Costas.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** no se permiten.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA MANZANA PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA  
MUNICIPIO: MONCOFA  
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA

CÓDIGO: EDA-7  
PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR  
USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE RESIDENCIAL: múltiple  
USOS COMPATIBLES DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo TERCARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino.  
USOS INCOMPATIBLES INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA  
Parcela mínima: 5.780,55 m<sup>2</sup>s  
Frente mínimo de parcela: 10 m  
Círculo inscrito mínimo 20 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN  
Distancia mínima al linde frontal 2 m  
Distancia mínima al resto de lindes 2 m  
Separación mínima entre edificaciones 10 m  
Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación  
VOLUMEN Y FORMA  
Número máximo de plantas 11  
Altura máxima reguladora 34 m  
Altura máxima total 35,2 m  
Áticos No permitido  
Semisótanos Permitido  
Sótanos Permitido  
Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad.  
Altura máx. cerramiento a espacio público<sup>III</sup> 0,4 m

OTRAS CONDICIONES

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona.

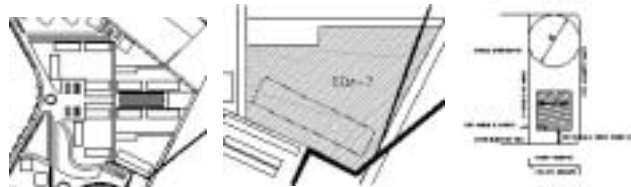
(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS:** en los planos de ordenación se ve como la parcela AD0-1 se encuentra mínimamente afectada por la zona de servidumbre de protección de costas. En dicha zona se tendrá que estar a lo establecido por los art.23 al 26 de la Ley de Costas.

ESTUDIOS DE DETALLE: no se permiten.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA MANZANA PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA

MUNICIPIO: MONCOFA  
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA  
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO

CÓDIGO: EDA-8  
PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR  
USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE RESIDENCIAL: múltiple  
USOS COMPATIBLES DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo TERCARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino. Hotelero si es en exclusiva todo el edificio.  
USOS INCOMPATIBLES INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA  
Parcela mínima: 10.945,5189 m<sup>2</sup>s  
Frente mínimo de parcela: 20 m  
Círculo inscrito mínimo 25 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN  
Distancia mínima al linde frontal 2 m  
Distancia mínima al resto de lindes 2 m  
Separación mínima entre edificaciones 8 m  
Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación  
VOLUMEN Y FORMA  
Número máximo de plantas 14  
Altura máxima reguladora 43 m  
Altura máxima total 44,2 m  
Áticos No permitido  
Semisótanos Permitido  
Sótanos Permitido  
Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad.  
Altura máx. cerramiento a espacio público<sup>III</sup> 0,4 m

OTRAS CONDICIONES

**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

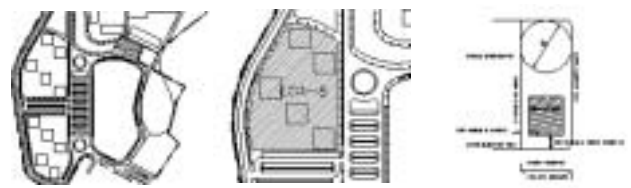
**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona.

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** Se permiten sin incrementar el número de plantas, ni altura máxima reguladora ni ocupación.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA MANZANA PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA  
MUNICIPIO: MONCOFA  
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA

CÓDIGO: EDA-9  
PLAN: PARCIAL BELCAIRE SUR  
USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE RESIDENCIAL: múltiple  
USOS COMPATIBLES DOTACIONAL: social, educativo-cultural, deportivo-recreativo TERCARIO; en uso de locales comerciales o actividades recreativas compatibles con las viviendas ubicados en planta baja, pudiendo destinarse únicamente el 30% de la superficie total de la planta baja a este destino. Hotelero si es en exclusiva todo el edificio.  
USOS INCOMPATIBLES INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA  
Parcela mínima: 10.019,7341 m<sup>2</sup>s

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN  
Distancia mínima al linde frontal 2 m

Frente mínimo de parcela: 20 m Círculo inscrito mínimo 25 m  INTENSIDAD Coeficiente de edificabilidad neta 3.1567 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Coeficiente de ocupación 25 %	Distancia mínima al resto de lindes 2 m Separación mínima entre edificaciones 8 m Las alineaciones de la edificación vienen definidas en los planos de ordenación VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas 14 Altura máxima reguladora 43 m Altura máxima total 44,2 m Áticos No permitido Semisótanos Permitido Sótanos Permitido Cuerpos volados Permitidos con una dimensión máxima de 2m. Las terrazas descubiertas no computan a efectos de edificabilidad. Altura máx. cerramiento a espacio público <sup>1)</sup> 0,4 m
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OTRAS CONDICIONES**

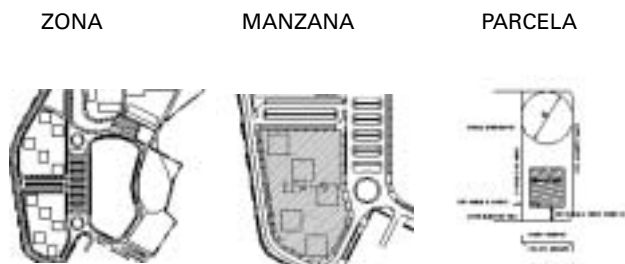
**APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA:** Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Podrán disponerse edificaciones de una altura para servicios comunes, tales como vestuarios, salas de reunión o similares. Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela (mínimo en un 40%) en las debidas condiciones de ornato prohibiendo sótano y/o semisótano en esta zona

(1) las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

**ESTUDIOS DE DETALLE:** Se permiten sin incrementar el número de plantas, ni altura máxima reguladora ni ocupación.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**



**II.1.3 PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS.**

La parcelación de los terrenos o el régimen para parcelarlos se establece en función de las zonas de ordenación definidas de manera que:

- En la zona de ordenación ADO (viviendas adosadas), las condiciones de parcelación dependen de la parcela mínima edificable, definida en los parámetros urbanísticos del punto anterior, al que nos remitimos.

- En la zona de EDA (edificación abierta), cada una de las manzanas, que vienen grafiadas en los planos de ordenación constituyen una parcela indivisible.

**II.1.4 CONDICIONES Y USOS QUE PUEDEN CONCRETARSE SOBRE LOS TERRENOS DOTACIONALES DE LA RED SECUNDARIA.**

El Plan Parcial destina cuatro parcelas al uso dotacional, junto a la playa nos encontramos la parcela SRD-1 y parte de la parcela SRD-2, donde está prevista por parte del Ayuntamiento la ejecución de un paseo marítimo.

El resto de la parcela SRD-2, se sitúa junto al cauce de Río Belcaire, en ella se prevé el uso de zona verde deportivo-recreativa, cuyo arbolado no será excesivo, con el objeto de satisfacer lo establecido en el art.30 de la Normativa del Patricova:

“Condiciones de uso del suelo junto a los cauces.

1. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas junto al Dominio Público Hidráulico, o Cauce en caso de no estar aquel definido, y a lo largo de toda su extensión. Los mencionados espacios libres y zonas verdes deberán de cumplir las condiciones dimensionales exigidas para los jardines por la legislación urbanística aplicable.

2. Con el objeto de fomentar la protección de los márgenes y ecosistemas riparios, se potenciará el uso como espacios libres y zonas verdes de las zonas colindantes con los cauces. El tratamiento y ajardinamiento de las mismas será el adecuado a su carácter inundable y de soporte de un ecosistema fluvial y ripario.”

Las parcelas SRD-3 y SRD-4 se encuentran sobre tramos de la actual acequia de la Hilla, que verá variado su trazado tras el

desarrollo del sector, no obstante por su condición natural de vía de desagüe se evita la edificabilidad en dichas parcelas destinándose también su uso a zonas verde deportivo-recreativas.

Por la cercanía del sector al mar le es de aplicación la Ley de costas 22/1988, de 28 de julio, dado que hay parcelas dotacionales dentro de la zona de servidumbre, se indica en los planos de ordenación la línea de servidumbre de protección y en las zonas afectadas se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la ley de costas.

**II.1.5 CONCESION DE LICENCIAS**

Se podrá permitir el inicio de la edificación (concesión de licencia), cuando se haya ejecutado el encintado de todas las aceras del sector, autorización previa suscrita por el urbanizador para la parcela y se haya procedido a levantar un plano de replanteo diligenciado por el ayuntamiento.

Moncofa, 25 de mayo de 2005.— EL ALCALDE, José Vte Isach Cloufent.

\* \* \*

Ref.: P.A.I Belcaire Norte.Belcaire Sur.Palafangues.MM/Cm

En relación con el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Palafangues, se han adoptado los acuerdos plenarios que se relacionan:

1.1 En virtud del acuerdo plenario de fecha 24 de febrero de 2.005 se aprueba definitivamente el Plan Parcial Palafangues

1.2 En virtud del acuerdo plenario de fecha 18 de Mayo de 2.005 se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Integrada de Palafangues

1.3 Se transcriben las normas urbanísticas que se contienen en el citado Plan Parcial:

**INDICE**

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

**A. MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES
2. INTRODUCCIÓN
3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO
  - 3.1. LOCALIZACIÓN
  - 3.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
  - 3.3. USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
  - 3.4. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

4. CONDICIONES INSTITUCIONALES
  - 4.1. CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL
  - 4.2. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES
  - 4.3. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL

**B. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA FORMULADA
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA QUE LA ORDENACIÓN SUPONE RESPECTO DE SU ENTORNO INMEDIATO
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
  - 3.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
  - 3.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA SE ADECUA A LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
  - 3.3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. APROVECHAMIENTO TIPO
  - 3.4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
5. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA
6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
7. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
8. CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR EL PLAN PARCIAL.
9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE EMANA DEL TÍTULO III DE LA LEY 4/1998, DE 11 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**C. NORMAS URBANÍSTICAS**

1. INTRODUCCIÓN
2. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍAS
3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES SOBRE Y BAJO RASANTE Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA