

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Bétera

Urbanismo

2025/11139 Anuncio del Ayuntamiento de Bétera sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 2 del Plan Parcial del Sector R-13.

ANUNCIO

Mediante Acuerdo Plenario de fecha 7 julio de 2025, se acordó aprobar definitivamente la versión final de la modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial del Sector R-13 junto a la documentación anexa presentada por parte de HYC Urban Mas Camarena SL, en calidad de Agente Urbanizador del PAI Sector R-13, en fecha 9 de mayo de 2.025 (Registro de Entrada 2025-E-RE-4105).

La modificación puntual reseñada ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con fecha 7 de agosto de 2025 y número de registro 46070-2142, siendo la normativa urbanística de aplicación, la que a continuación se detalla:

VER ANEXO

Bétera, 17 de septiembre de 2025.—La alcaldesa, Elia Verdevío Escribá.



NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito y objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo del sector R-13, establecido por el Plan General de Bétera, cuyo ámbito aparece reflejado en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Artículo 2. Régimen Urbanístico.

Se establece como uso dominante el Residencial Unifamiliar, regulándose diferentes Zonas de Ordenación Urbanística vinculadas a tal uso, así como los correspondientes usos dotacionales, con el régimen específico que se regula en los siguientes capítulos para cada una de dichas zonas, sin perjuicio de lo señalado en el artículo siguiente. Su regulación sigue los criterios establecidos en el Plan General de Bétera por una mayor coherencia territorial. No se aplican estrictamente, por tanto, las propuestas por el Reglamento de Zonas Urbanísticas.

Artículo 3. Estudios de Detalle.

Se prevé la redacción de Estudios de Detalle para completar la Ordenación Urbanística del suelo en el sector, en los supuestos establecidos en el artículo 2.3.5 *Delimitación de las áreas objeto de ordenación mediante Estudios de Detalle, del presente Plan Parcial*.

Artículo 3b. Rasante de Referencia.

En el ámbito de este Plan Parcial, la Altura de Cornisa y la Altura Regulada se medirán sobre una recta vertical a trazar desde la rasante de referencia.

La Rasante de Referencia es la Rasante del Terreno que sirve para identificar la Planta Baja de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.3. ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN.

Se considerará, a tal efecto, que la **Rasante del Terreno es la rasante resultante tras el relleno o desmonte de la parcela para dejarla al nivel del plano que une las rasantes de las aceras perimetrales de la manzana.**

CAPITULO II. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (VUA-1)

Artículo 4. Ámbito

La zona de Residencial Unifamiliar Aislada, está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos de Ordenación, conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda y con un tipo de ordenación definida como edificación aislada en parcela.

Artículo 5. Definición de subzona

Comprende los sectores destinados a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos extensivos.



Artículo 6. Usos

- a. Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada
- b. Usos Compatibles:

Los aparcamientos de uso privado situados en planta baja e inferiores a ésta.

Las actividades de despachos o estudios profesionales.

Pequeño comercio, Hostelería y Restauración.

Aparcamiento, Garaje.

Espacios Libres y Zonas Verdes, Viario e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos.

- c. Usos Incompatibles: todos los demás no reseñados en la anterior relación.

Artículo 7. Parcelación

La parcela tendrá una superficie mínima de 800 m², con frente a vía pública no menor de 14 m., excepto en los fondos de saco que se admitirá un mínimo de 7 m. de fachada. En la parcela será inscribible un círculo de 14 m. de diámetro.

Artículo 8. Agrupamiento de viviendas

Se permiten los agrupamientos de viviendas en una única parcela, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La parcela mínima: 2.000 m².
- Distancias entre viviendas: 4 m.
- Se construirán en régimen de Propiedad Horizontal, compartiendo la misma parcela, redactándose un proyecto unitario para el conjunto de viviendas.
- Los retranqueos que se establecen para la parcela son:
 - Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
 - Con respecto a otros Lindes de la Parcela: 3,00 m.
- No se deberá perder el carácter aislado de las viviendas.
- Las condiciones de las construcciones auxiliares son las que se establecen para las viviendas agrupadas.

El número máximo de viviendas se establece dividiendo la superficie total de la parcela entre 800.

Artículo 9. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad de 0'25 m²/m². El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles sobre rasante en la parcela en cuestión.

En el cómputo de dicha edificación total se incluirán los siguientes conceptos:



- a. La superficie cubierta de todas las plantas de la edificación ya sea principal o auxiliar, por encima de la Planta de Sótano, cerrada lateralmente al menos por tres (3) de sus lados, o tres cuartas partes (3/4) de su perímetro si se trata de plantas de formas curvas.
- b. El 50% de las terrazas cubiertas, cerradas lateralmente al menos por uno (1) de sus lados.
- c. En su caso, la superficie de los espacios de altura libre igual o superior a 2,20 m. comprendidos entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta terminal del edificio.

Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 10. Ocupación

La ocupación en planta de la edificación cubierta no podrá exceder del 40% de la superficie de la parcela correspondiente.

Artículo 11. Alturas

La altura máxima de cornisa permitida es de 7'50 m. equivalente a 2 plantas normales, medida según lo establecido en el PGOU de Bétera.

Esta limitación se aplicará a cada cuerpo principal distinto. Cuando el techo superior no sea plano, la altura de cornisa se medirá a partir del arranque del faldón de la cubierta inclinada.

Las alturas definidas para las edificaciones auxiliares es la siguiente:

- Edificación Auxiliar, excepto la destinada a los usos detallados Pistas Deportivas y Piscina: 4,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al uso detallado Pistas Deportivas: 9,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al Uso detallado Piscina: 1,50 m.

Artículo 12. Construcciones por encima de la altura de cornisa

La pendiente máxima de la cubierta será de 50%.

Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de 10,00 metros sobre el terreno natural. No obstante, el arranque del faldón de cubierta no deberá sobrepasar la altura de 1,40 m sobre la altura de cornisa.

Artículo 13. Retranqueos

- De la Edificación Principal y de la Edificación Auxiliar no destinada a alojar los usos detallados, Garaje, Paellero y Pistas Deportivas:

* Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.

* Con respecto a otros lindes de parcela: 3,00 m.

- De la Edificación Auxiliar destinada a los usos pormenorizados, Garaje y Paellero: no se determina retranqueo obligatorio.



- De la Edificación Auxiliar destinada al uso pormenorizado Pistas Deportivas: el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a su Altura máxima (9 m.)

- De las piscinas a lindes y alineaciones oficiales: 2,00m.

Artículo 14. Composición de Vallados

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Solo podrán ser macizos hasta 2,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc...). Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.

Artículo 15. Urbanización complementaria

Sólo serán preceptivos el agrupamiento apareado de accesos desde la vía pública y las acometidas de los servicios públicos, siempre que sea posible técnicamente y estén preparados las correspondientes arquetas o pozos de registro.

Es obligatorio el acondicionamiento de suelo libre y su ajardinamiento con especies autóctonas, que conserven al máximo los valores paisajísticos locales. Será en este espacio libre donde deberá proponerse soluciones de drenaje de las aguas pluviales (pozos filtrantes, suelos drenantes, etc.) procedentes de la propia parcela. Nunca deberán conectarse las aguas pluviales a la red de saneamiento (red de aguas fecales).

Artículo 16. Aparcamientos

Toda vivienda llevará anexa dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela y le será de aplicación las condiciones de diseño de plazas de aparcamiento señalada en la Ordenanza Municipal correspondiente.

CAPITULO III. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (VUA-2)

Artículo 17. Ámbito

La zona de Residencial unifamiliar Aislada tipo 2, está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos de Ordenación, conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda y con un tipo de ordenación definida como edificación aislada en parcela, con unas condiciones parecidas a las de Ciudad Jardín.

Artículo 18. Definición de subzona

Comprende los sectores destinados a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos intensivos.

Artículo 19. Usos

- a. Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada.
- b. Usos Compatibles:
 - Los aparcamientos de uso privado situados en planta baja e inferiores a ésta.
 - Las actividades de despachos o estudios profesionales.
 - Pequeño Comercio, Hostelería y Restauración.



- Aparcamiento, Garaje.
- Espacios Libres y Zonas Verdes, Viario e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos.
- c. Usos Incompatibles: todos los demás no reseñados en la relación anterior

Artículo 20. Parcelación

La parcela tendrá una superficie mínima de 500 m², con frente a vía pública no menor de 14 m., excepto en los fondos de saco que se admitirá un mínimo de 7 m. de fachada. En la parcela será inscribible un círculo de 14 m. de diámetro.

Artículo 21. Agrupamiento de Viviendas

Se permiten los agrupamientos de viviendas en una única parcela, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La parcela mínima: 2.000 m².
- Distancias entre viviendas: 4 m.
- Se construirán en régimen de Propiedad Horizontal, compartiendo la misma parcela, redactándose un proyecto unitario para el conjunto de viviendas.
- Los retranqueos que se establecen para la parcela son:
 - Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
 - Con respecto a otros Lindes de la Parcela: 3,00 m.
- No se deberá perder el carácter aislado de las viviendas.
- Las condiciones de las construcciones auxiliares son las que se establecen para las viviendas agrupadas.

El número máximo de viviendas se establece dividiendo la superficie total de la parcela entre 500.

Artículo 22. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad de 0'35 m²t/m²s.

En el cómputo de dicha edificación total se incluirán los siguientes conceptos:

- a) La superficie cubierta de todas las plantas de la edificación ya sea principal o auxiliar, por encima de la Planta de Sótano, cerrada lateralmente al menos por tres (3) de sus lados, o tres cuartas partes (3/4) de su perímetro si se trata de plantas de formas curvas.
- b) El 50% de las terrazas cubiertas, cerradas lateralmente al menos por uno (1) de sus lados
- c) En su caso, la superficie de los espacios de altura libre igual o superior a 2,20 m. comprendidos entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta terminal del edificio.

Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima.



Artículo 23. Ocupación

La ocupación en planta de la edificación cubierta no podrá exceder del 40% de la superficie de la parcela correspondiente.

Artículo 24. Alturas

La altura máxima de cornisa permitida es de 7'50 m. equivalente a 2 plantas normales, medida según lo establecido en el PGOU de Bétera.

Esta limitación se aplicará a cada cuerpo principal distinto. Cuando el techo superior no sea plano, la altura de cornisa se medirá a partir del arranque del faldón de la cubierta inclinada.

Las alturas definidas para las edificaciones auxiliares es la siguiente:

- Edificación Auxiliar, excepto la destinada a los usos detallados Pistas Deportivas y Piscina: 4,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al uso detallado Pistas Deportivas: 9,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada a Uso detallado Piscina: 1,50 m.

Artículo 25. Construcciones por encima de la altura de cornisa

La pendiente máxima de la cubierta será de 50%.

Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de 10,00 metros sobre el terreno natural. No obstante, el arranque del faldón de cubierta no deberá sobrepasar la altura de 1,40 m. sobre la altura de cornisa.

Artículo 26. Retranqueos

- De la Edificación Principal y de la Edificación Auxiliar no destinada a alojar los usos detallados, Garaje, Paellero y Pistas Deportivas:

* Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.

* Con respecto a otros lindes de parcela: 3,00 m.

- De la Edificación Auxiliar destinada a los usos pormenorizados, Garaje y Paellero: no se determina retranqueo obligatorio.

- De la Edificación Auxiliar destinada al uso pormenorizado Pistas Deportivas: el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a su Altura máxima (9 m.)

- De las piscinas a lindes y alineaciones oficiales: 2,00m.

Artículo 27. Composición de Vallados

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Solo podrán ser macizos hasta 2,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc...). Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirían tratamiento de materiales propio de fachadas.



Artículo 28. Urbanización complementaria

Sólo serán preceptivos el agrupamiento pareado de accesos desde la vía pública y las acometidas de los servicios públicos, siempre que sea posible técnicamente y estén preparados las correspondientes arquetas o pozos de registro.

Es obligatorio el acondicionamiento de suelo libre y su ajardinamiento con especies autóctonas, que conserven al máximo los valores paisajísticos locales. Será en este espacio libre donde deberá proponerse soluciones de drenaje de las aguas pluviales (pozos filtrantes, suelos drenantes, etc.) procedentes de la propia parcela. Nunca deberán conectarse las aguas pluviales a la red de saneamiento (red de aguas fecales).

Artículo 29. Aparcamientos

Toda vivienda llevará anexa una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela y le será de aplicación las condiciones de diseño de plazas de aparcamiento señalada en la Ordenanza Municipal correspondiente.

CAPITULO IV. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA (VUG)

Artículo 30. Ámbito

La zona de Residencial Unifamiliar Agrupada está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos de Ordenación, conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda y con un tipo de ordenación definida como edificación aislada en parcela.

Artículo 31. Definición de subzona

Comprende los sectores destinados a grupos de viviendas unifamiliares, con posibilidad de mancomunidad de servicios y espacios libres.

Se establecen a su vez dos tipologías diferentes:

Vivienda Unifamiliar entre medianeras (VUM)

Vivienda Unifamiliar Pareada (VUP)

Artículo 32. Usos

El uso preferente es el de vivienda unifamiliar en cualquier modalidad de agrupación.

Quedan prohibidos los usos comerciales, industriales, e incluso dotacionales, no específicamente declarados compatibles en las presentes ordenanzas.

Se declaran usos compatibles en edificio exclusivo:

* Hoteles, hospitales, y pensiones en parcelas agrupadas de superficie superior al triple de la señalada como mínima.

* Los dotacionales, públicos o privados siguientes: Culturales, educacionales, religiosos y asistenciales.



Se podrán permitir otros tipos residenciales incluso plurifamiliares y comunitarios, siempre que no se alteren las restantes condiciones de esta Ordenanza.

Están prohibidos todos los demás usos no compatibles.

Artículo 33. Parcelación

En estas zonas existen dos niveles de parcelación:

- a) Uno obligado, de parcelas matrices, con superficie mínima de 3.000 m², a las que se refiere la normativa general básica.
- b) Otro potestativo, de subparcelas individuales, con un límite superficial de 150 m² como mínimo y de cinco (5) metros de fachada también como mínimo.

Dentro de cada sector la subparcelación aportada en los planos es indicativa, en previsión de las posibles variantes de promoción arquitectónica, entre las que puede caber la supresión de subdivisión alguna, a favor de una solución de disfrute del suelo libre totalmente comunitaria.

Artículo 34. Edificabilidad

La edificabilidad es la que se establece en el plano 10. Edificabilidades, para cada manzana, la cual se establece en 0,5569 m²t/m²s.

El número máximo de viviendas por cada parcela matriz será la cifra entera, despreciando decimales, cociente de la división de su superficie entre 270 m².

Las plantas de sótanos y semisótanos no computan edificabilidad.

Artículo 35. Ocupación

La ocupación en planta de la edificación cubierta no podrá exceder del 50% de las superficies de las parcelas matrices.

Artículo 36. Alturas

La altura máxima permitida es de 7'50 m. y las alturas máximas que se permite son 2.

La altura máxima de cumbrera se establece en 10,00 m.

Artículo 37. Construcciones por encima de la altura de cornisa

La pendiente máxima de la cubierta será de 50%.

Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de 10 metros sobre el terreno natural.

Artículo 38. Retranqueos

El retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales o a cualquiera del resto de los lindes de la parcela, será de 3 m.

Vallas y Cercados: cuando la edificación se retranquee con respecto a la alineación del vial, se dispondrán vallas y cercados sobre la misma, de altura no superior a 2,50 m., de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas de la Edificación.



Tales vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirían tratamiento de materiales propio de fachadas.

Artículo 39. Construcciones Auxiliares

Las alturas definidas para las edificaciones auxiliares es la siguiente:

- Edificación Auxiliar, excepto la destinada a los usos detallados Pistas Deportivas y Piscina: 4,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al uso detallado Pistas Deportivas: 9,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al Uso detallado Piscina: 1,50 m.

Los retranqueos que se establecen para las edificaciones auxiliares son las siguientes:

- De la Edificación Auxiliar no destinada a alojar los usos detallados, garaje, paellero y Pistas Deportivas.

* Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m

* Con respecto a otros lindes de parcela: 3,00 m

- De la Edificación Auxiliar destinada a los usos pormenorizados, Garaje y Paellero: no se determina retranqueo obligatorio.

- De la Edificación Auxiliar destinada al uso pormenorizado Pista Deportiva: el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a su Altura máxima.

Artículo 40. Composición y estética

Es preceptivo proyecto único para cada parcela matriz. Dicho proyecto incluirá la subparcelación individual y la urbanización del conjunto.

Se limita a diez el número de viviendas en continuidad constructiva. Si cupiesen más en la misma parcela matriz se compondrán en varios conjuntos, separados entre sí un mínimo de 4 m.

La composición será libre para cada parcela matriz. Los materiales de la edificación, como los de cerramiento de parcela, serán acordes con las características locales de clima, paisaje y tradición.

Todos los cerramientos constructivos, incluso las cubiertas, remates y cuerpos complementarios, comunes o de servicio, tendrán análogo tratamiento de calidad que los principales.

Las subdivisiones de subparcelas individuales podrán hacerse de fábrica, verjas, elementos vegetales, etc., con posibilidad de una altura máxima de 2'50m. y media de 2'00 m.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Solo podrán ser macizos hasta 2,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc...). Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirían tratamiento de materiales propio de fachadas.



41. Urbanización complementaria

Será preceptivo dedicar como mínimo un 10% de la superficie de la parcela matriz a usos o servicios comunes.

Las acometidas de saneamiento serán únicas para cada parcela matriz, o en el caso de más de 10 viviendas, para cada grupo de viviendas en continuidad constructiva.

Se cuidará especialmente el tratamiento de suelo y jardinería de todos los espacios libres comunes y jardines privados. Será en este espacio libre donde deberá proponerse soluciones de drenaje de las aguas pluviales (pozos filtrantes, suelos drenantes, etc.) procedentes de la propia parcela. Nunca deberán conectarse las aguas pluviales a la red de saneamiento (red de aguas fecales).

Artículo 42. Aparcamientos

Cada conjunto tendrá como mínimo, dentro de su parcela matriz, una plaza de estacionamiento o garaje por vivienda.

Artículo 43. Alternativa

Podrá acordarse por el Ayuntamiento el cambio de ordenanza de sector de aplicación, siempre a instancia de parte que ostente la titularidad demanial.

CAPITULO V. USO TERCARIO

Artículo 44. Ámbito

La zona de terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos de Ordenación, conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda y con un tipo de ordenación definida como Terciario.

Artículo 45. Definición de subzona

Comprende los sectores destinados a la edificación uso comercial, excepto los expresamente prohibidos para el sector.

Artículo 46. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es de 1,00 m²t/m²s.

El resultado de será el total de metros cuadrados de techo construido posibles sobre rasante en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el 100% y el espacio bajo techo abierto el 50%. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 47. Ocupación

La ocupación en planta de la edificación cubierta podrá ser del 100 % de la superficie de la parcela correspondiente.



Artículo 48. Alturas

La altura máxima permitida es de 8,50 m. equivalente a 2 plantas normales, medida según lo establecido en el PGOU de Bétera.

La altura máxima de cumbrera se establece en 11,00 m.

Artículo 49. Construcciones por encima de la altura de cornisa

La pendiente máxima de la cubierta será de 50%.

Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de 11 metros sobre el terreno natural.

Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá por encima de la altura de cornisa, piezas del mismo edificio en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 2,20 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

Artículo 50. Composición y estética

La composición será libre para cada parcela.

Los materiales tanto de la edificación como de los cerramientos y elementos complementarios serán de buena calidad y acordes con las características locales de clima, paisaje y tradición.

Todos los cerramientos constructivos, incluso las cubiertas, tendrán la misma calidad compositiva y estética.

Artículo 51. Aparcamientos

Se establece una reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos, destinados a la actividad de uso terciario.

CAPITULO VI. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (QE-DOC)

Artículo 52. Regulación establecida vigente para centros educativos públicos.

Para implantar un centro de educación público se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial vigente en materia de educación.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

En concreto las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00$ m²t/m²s.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.



Altura de cornisa \leq 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

Se tomarán en consideración las precisiones indicadas anteriormente, así como el resto de especificaciones del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o norma que lo sustituya.

Artículo 53. Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los elementos de red primaria ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

CAPITULO VII. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y PARQUES PÚBLICOS (ZV).

Artículo 54. Ámbito de la Normativa

Terrenos urbanizados o reservas de suelo, de titularidad pública o privada, dispuestas por el Plan Parcial para atender a las necesidades de la población, de zonas verdes y espacios libres y cumplir con los requerimientos mínimos de dotación exigidos por la Ley.

Artículo 55. Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación:

Dominante, Compatibles e Incompatibles

a) Uso Dominante, o Principal: Espacios Libres y Zonas Verdes.

b) Usos Compatibles: según se trate de terrenos pertenecientes, a la Red Primaria o Estructural, se tendrá lo siguiente:

- Terrenos Constituyentes de la Red Estructural: Espectáculos Establecimientos Públicos, Actividades Recreativas, Aparcamiento, Garaje, Deportivo, Cultural, Administrativo, Viario e Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales y Urbanos. De titularidad pública.

-Zonas no constituyentes de la Red Primaria o Estructural: Deportivo, Viario, e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos de titularidad pública.

c) Usos Incompatibles: todos los demás no reseñados en la relación anterior.

Artículo 56. Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados

1. Sin perjuicio de lo que se determina en los párrafos 2 y 3, serán de aplicación las siguientes limitaciones para el ejercicio de los usos detallados que se proyecten al amparo del régimen general al que se refiere el artículo 36, a saber:

a. Relativas al desarrollo de los Usos Pormenorizados Espectáculos Establecimientos Públicos, Actividades mediante Recreativas, Estacionamiento, Garaje, Deportivo y Cultural:



-Sólo se permitirán instalaciones que no requieran la disposición de superficies cubiertas más que para el alojamiento de funciones complementarias, tales como vestuarios, cocinas, pequeños almacenes de material, u otras con tal carácter.

-La superficie ocupada por el desarrollo de los Usos Compatibles no superará el 10% del total de la superficie ocupada por los terrenos que se destinan al ejercicio del Uso Dominante Espacios Libres y Zonas Verdes.

b. Relativas al desarrollo del Uso Pormenorizado Viario: el viario que se prevea será el adecuado para asegurar el acceso de los equipos de mantenimiento y seguridad de las instalaciones. En cualquier caso, el viario se dispondrá de modo que no pueda utilizarse directamente por el tráfico rodado en funciones de conexión de espacios exteriores a la Zona.

c. Relativas al desarrollo de los Usos Pormenorizados Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales: Sólo se permitirá la ocupación de hasta el 10% de la superficie de cada Unidad de Zona para el desarrollo de los Usos Pormenorizados a los que este párrafo se refiere.

No se permite el ejercicio de actividad alguna que se califique de insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 57. Parámetros de la Edificación

1. Forma y Dimensiones de la parcela mínima edificable: La superficie de la Unidad Mínima de Zona susceptible de alojar edificación se cifra en 5.000 m2.

2. Parámetros de la Edificación:

a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.

b) Índice de Edificabilidad Neto de Parcela: 0,1 m2/m2.

d) Ocupación máxima de la Parcela por la edificación: 10%.

e) Número Máximo de Plantas: Dos (2).

f) Altura Regulada: 10,00 m. No obstante, podrá ser superado dicho parámetro en las instalaciones especiales que lo requieran, tales como torres para alumbrado, u otras.

g) Retranqueo Mínimo: El retranqueo de la edificación, con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela, será, cuanto menos, de 15,00 m.

