

## CAPITULO I

### MARCO LEGAL, CONTENIDO FORMACIÓN Y MODIFICACIÓN.

#### Sección Primera.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

##### **Artículo 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación de La Pobla de Vallbona (en adelante "Ordenanzas de la Edificación"), al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante Ley 6/94) constituyen un cuerpo normativo independiente del Plan General de Ordenación Urbana de La Pobla de Vallbona, que regula, las condiciones de la urbanización de los terrenos y de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo, los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, y determinados requisitos para la autorización de las actividades en los inmuebles, de conformidad con el planeamiento.

2. Las Ordenanzas de la Edificación son de aplicación plena en todo el término municipal, incluso en los ámbitos en los que el Plan General incorpora a sus determinaciones la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento, parcial, especial, o de reforma interior, anterior, excepto cuando en dichos planes se regulen explícitamente los parámetros a los que las Ordenanzas se refieren y no se hiciese advertencia en contrario en el mismo Plan General.

3. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo regulado por la legislación autonómica y estatal aplicable en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción, así como en el resto de ordenanzas municipales y en la Normas Urbanísticas del Plan General.

## **Artículo 2. Aprobación y Modificación.**

1. Las Ordenanzas de la Edificación en tanto que documento independiente del Plan General serán tramitadas y aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

2. Toda modificación de las Ordenanzas de la Edificación deberá de seguir el mismo procedimiento que el utilizado para su aprobación.

3. Las citas textuales del planeamiento urbanístico que por conveniencia formal ó para mejor comprensión del discurso, interesa reproducir en estas Ordenanzas de la Edificación, se destacan con letra cursiva.

## Sección Segunda.

### LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION.

#### **Artículo 3. Licencias de obras. Plazos y caducidad.**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos expresamente señalados en los artículos 43 y 44 de la Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General.

2. Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo máximo en que éstas deban finalizarse, atendiendo a la naturaleza y características de las obras a realizar y habida cuenta, en su caso, de las circunstancias especiales y convenientemente justificadas que pudieran darse. A tal efecto podrá considerarse el siguiente cuadro de carácter orientativo:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA 0/ URBANIZADA (m2)	NÚMERO DE MESES
Viviendas Unifamiliares aisladas	0 a 100	18
	101 a 200	24
	más de 200	30
Viviendas Plurifamiliares y apartamentos	0 a 500	24
	501 a 1.000	30
	1.001 a 5.000	36
	más de 5.000	48

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA 0/ URBANIZADA (m2)	NÚMERO DE MESES
Edificios Comerciales, Naves Industriales y Almacenes Agrícolas	0 a 100	18
	101 a 1.000	24
	1.001 a 5.000	36
Urbanizaciones y Jardines	0 a 500	3
	500 a 5.000	6
	más de 5.000	24

3. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones computará la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá ser de seis (6) meses contados desde la notificación al interesado.

4. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad para el fomento de ella.

#### **Artículo 4. Determinación de alineaciones y rasantes.**

1. A los efectos de solicitud de licencias, se expresará si se trata de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 referido al Plan General de Ordenación Urbana, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenece y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

Si existiera Plan Parcial, Plan de Reforma Interior ó Especial, o Estudio de Detalle, aprobados, se trazará la ordenación de éstos que afecte al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse si ha sido tenida en cuenta en la elaboración del Proyecto.

2. Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial competente en original, siem-

pre que así lo establezca la legislación vigente. Todo ello será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de obras.

3. Presentada la documentación indicada, efectuado el pago de los derechos correspondientes y concedida la licencia de obras, se presentará sobre el terreno, el replanteo y se dará cuenta al Ayuntamiento para que éste fije día y hora en que habrá de llevarse a cabo la comprobación y visto bueno por los técnicos municipales en presencia de la propiedad o sus representantes.

### **Artículo 5. Vaciados y Transformaciones.**

#### **A. Disposiciones relativas a los vaciados de terrenos:**

1. En suelo no urbanizable cuando se trate de extraer áridos, tierras, ó rocas, deberá obtenerse declaración favorable de su impacto ambiental y la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas, así como compromiso de realizar, cuando cese la explotación, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con la prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine por el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con lo regulado por la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, del Suelo No urbanizable, (en adelante, Ley 4/92).

2. Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, de acuerdo con lo previsto por la normativa urbanística.

#### **B. Disposiciones relativas a las transformaciones no urbanas de terrenos rústicos.**

1. la transformación de terrenos para su conversión en cultivos, ó puesta en regadío, que precise movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, requerirá Licencia Municipal de Obras.

2. Las operaciones de transformación a cultivo de terrenos seminaturales, naturales, ó incultos, así como todas aquéllas que rebasen los límites a los que se refiere el párrafo anterior, requerirían de proyectos técnicos redactados por técnico competente para su tramitación ante el ayuntamiento a efectos de solicitud de la preceptiva licencia municipal de obras.

## **Artículo 6. Demoliciones**

**1.** Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará licencia municipal. Dicha solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio a escala 1/500 o 1/1.000, acotando las distancias a las esquinas del frente de manzana donde se ubiquen o cualquier otra referencia para establecer con exactitud la localización del inmueble.
- b) Dos ejemplares completos del proyecto de demolición, compuesto de Memoria, Pliego de Condiciones, Planos, Mediciones, Presupuesto y Estudio de Seguridad.
- c) Informe urbanístico del Ayuntamiento en el que se haga constar la inclusión ó no del edificio de que se trate en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del Plan General y, en caso afirmativo, la calificación otorgada al mismo en Este.

**2.** Los documentos deberán ir visados por el Colegio Profesional correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente.

**3.** Se colocará una pantalla o cerca en la parte que recaiga a la vía pública, para impedir molestias o peligro para los peatones. En caso de invasión de la misma, se solicitará autorización previa municipal, abonando las tasas correspondientes a la ocupación de la vía pública de que se trate.

**4.** La retirada de escombros será inmediata, sin poder depositarse en la vía pública, debiendo hacerlo en puntos autorizados previa autorización, o en los vertederos que señale el Ayuntamiento.

**5.** Al efectuarse las operaciones de carga o descarga, se protegerá la vía pública con zampeado, o tablas, de madera.

**Artículo 7. Apeos.**

En la solicitud de licencia para realizar apeos, se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo. Sólo se concederán licencias para apeos en aquellos casos en los que se trate de sostener provisionalmente muros, edificios, o terrenos, para evitar su caída.

**Artículo 8. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.**

1. Cuando con arreglo al proyecto presentado el inmueble para el que se solicita licencia de edificación haya de destinarse específicamente a actividad de características concretas y determinantes de su composición arquitectónica y/o instalaciones, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de obras, la solicitud y concesión previa de la licencia de actividad de que se trate.

2. Con carácter general, para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Un ejemplar del Cuestionario Estadístico de la Edificación oficial, editado por el Ministerio de Fomento, u organismo equivalente.
- c) Cuadro de características del solar y del proyecto.
- d) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados, visado por los Colegios Oficiales, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
- e) Dos ejemplares completos del Proyecto Básico de las obras a realizar que, además de la documentación legalmente exigible contendrán:
  - Plano de situación del solar referido a la cartografía municipal a escalas 1:2.000 y 1:500, con relación a las vías públicas más próximas.
  - Justificación detallada en cuanto al cumplimiento de las Normativas relativas a Protección contra Incendios, Habitabilidad, y Accesibilidad.

- f) Justificación de que se han satisfecho, ó garantizado, las cargas y cánones de urbanización que, en su caso, graven la propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la ley 6/94.
- g) En el suelo urbano, cuando se esté afectado por áreas de reparto, justificación de que se han transferido los excedentes aprovechamiento existentes en los términos previstos en los artículos, 76, ó 64.4, de la Ley 6/94, y en el Plan General.

**3.** Para solicitar licencias de obras de, ampliación o reforma que afecten a los edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en general, el promotor deberá aportar al expediente un estudio por cuenta del técnico redactor del proyecto de que se trate, ó del responsable de la ejecución de las obras, si no se requiriese proyecto, del estado actual de los elementos de la composición arquitectónica ó formal del edificio, o espacio, en los que trae causa dicha inclusión y sean objeto de la intervención que se pretende, así como del resultado sobre los mismos de ésta.

Dicho estudio constará de los siguientes apartados:

- a) En cualquier caso, aun no precisándose proyecto de obras, fotografías y descripción de los acabados, colores y texturas exteriores, e interiores de los elementos de la edificación que justifican la catalogación.
- b) Planos de información del estado actual, dando cuenta de alzados interiores y exteriores, secciones representativas, y posibles zonas ajardinadas interiores, señalando elementos singulares, si los hubiere, como fuentes, pórticos, escaleras, u otros.
- c) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio en relación con el resto de los que se alinean en el mismo paño de fachada a lo largo de la manzana.
- d) Hipótesis de la evolución y transformaciones, identificando añadidos y posibles ampliaciones.

El Ayuntamiento podrá solicitar cuando objetivamente resulte de utilidad a la mejor inserción de la actuación en el Conjunto, documentación complementaria relativa al entorno urbano y posibles afecciones sobre la visión de otros edificios de interés ó de perspectivas a conservar.

Sin perjuicio de lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, la intervención en dicho patrimonio comportará lo siguiente

- a) Para solicitar licencias de obras de, ampliación o re forma que afecten directamente a los Bienes de Relevancia Local incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el promotor deberá aportar al expedientes un estudio a cerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos ó arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste, y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las citadas materias.
- b) Conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley, para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, en las “Áreas de Protección Arqueológica”, si éstas se delimitasen, así como, en general, en todas aquéllas en las que se conozca o presuma con fundamento la existencia de restos arqueológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en tales restos, suscrito por un técnico competente.

Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo designado por la propia Consellería.

Si se produjesen hallazgos de la misma naturaleza en obras ya iniciadas se estará a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley.

**4.** Para solicitar licencias de actividad y de obras en las zonas afectadas por los regímenes de policía propios de las legislaciones sectoriales en materia de ferrocarriles, carreteras, aguas territoriales, y redes de transporte de energía y combustibles, el promotor deberá aportar al expediente las autorizaciones ó informes preceptivos de los organismos competentes en dichas materias.

**5.** Para solicitar licencias de obras en el suelo no urbanizable, el promotor deberá aportar al expediente plano de situación de las obras a realizar, a escala 1:5.000, en el que se refleje el emplazamiento de las construcciones existentes en el ámbito afectado por la definición de “núcleo de población” que se determina en el Plan General.

**6.** Los proyectos deberán estar visados por el Colegio profesional correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Los proyectos de edificios y o-

bras en general, destinados a usos que necesiten licencia de instalación de la actividad que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación de actividades calificadas.

7. Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia, ateniéndose todo ello, así como los plazos para subsanación de deficiencias al procedimiento administrativo común.

8. Las obras no podrán iniciarse sin que previamente se hayan presentado los Proyectos de Ejecución y Estudios de Seguridad y Salud pertinentes y se disponga, en su caso, de la determinación de alienaciones y rasantes a que se refiere el artículo 4.

9. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas serán aprobados por el Ayuntamiento siguiendo el mismo procedimiento que para las obras de nueva planta.

#### **Artículo 9. Obras de tramitación abreviada.**

1. Se entenderá que son “obras de tramitación abreviada”, aquellas comprendidas en los siguientes apartados:

- a) Obras que comporten colocación de andamios (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio Profesional correspondiente).
- b) Pinturas y revocos en fachadas a vía pública (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio correspondiente).
- c) Alteración de huecos en fachadas que no comporten modificación de sus dinteles.
- d) Separación de repisas de balcones, aleros u otros elementos constructivos similares (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio Profesional correspondiente)
- e) Formación de huecos de comunicación de locales cuando no se trate de paredes de carga.
- f) Cierre de solares (se acompañará plano de alineación oficial solicitado previamente).

- g) Colocación de toldos, siempre que no se supere una superficie cubierta de 10,00 m<sup>2</sup>, marquesinas, siempre que no se supere una superficie cubierta de 1,50 m<sup>2</sup>, anuncios, siempre que no se supere una superficie de 1,00 m<sup>2</sup> y banderines,

2. A las instancias de solicitud de licencias de obras de tramitación abreviada se acompañarán, en su caso, los documentos que se reseñan en las letras del párrafo anterior y, con carácter general, los siguientes, a saber:

- a) Dos ejemplares del presupuesto.
- b) Dos ejemplares de un croquis de la obra en la que se definan sus características geométricas y se expresen con exactitud sus dimensiones.

3. Las obras no incluidas en este artículo y que no se correspondan con las consideradas "menores", a las que se refiere el artículo siguiente, deberán entenderse a efectos de estas Ordenanzas Municipales como obras de reforma u obras de nueva planta, en su caso.

#### **Artículo 10. Obras menores.**

Se entenderá que son obras menores, las que no requieran para su ejecución del documento denominado, Proyecto, al que se refiere el artículo 4 de la Ley 38/99, de ordenación de la Edificación. A título enunciativo, no exclusivo, se entenderá que son obras menores, las que se relacionan en el artículo 9.1, y las siguientes:

- a) Pintura de edificaciones que no precisen colocación de andamios.
- b) Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.
- c) Cambio o colocación de falsos techos de escayola.
- d) Cambio de carpintería en huecos de fachada sin modificación de éstos.
- e) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores que no precisen utilización de andamios.
- f) Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.

- g) Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas
- h) Sustitución de carpintería interior sin alteración de huecos.
- i) Construcción de casetas para cobijo de instalaciones de control de riegos automáticos y/o guarda de apeos de labranza, de superficie construida, en cualquier caso, no superior a 30,00 m2.
- j) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores que no haya de considerarse con la calificación de "mayor

#### **Artículo 11. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.**

1. Las obras de instalación, ampliación o reforma de industrias deberán seguir el mismo trámite que se especifica en el artículo 8 de estas Ordenanzas, siendo preceptiva la obtención con anterioridad de la correspondiente licencia de instalación de la actividad de que se trate.

2. Las construcciones destinadas a actividades industriales que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán sujetarse a las mismas normas que las del suelo urbano, en lo referente a documentación a cumplimentar, además de requerirse la declaración previa de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tal y como establece la Ley del Suelo No Urbanizable y demás normativa aplicable.

## CAPITULO II

### CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE USOS Y ACTIVIDADES

#### Sección Primera.

#### DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A RIESGOS E IMPACTOS POR EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES.

**Artículo 12. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de explosiones e incendio**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 “Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios”, a efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.
2. La aplicación de estas Normas y la regulación pormenorizada de cada uno de los aspectos citados se podrá desarrollar en Ordenanza Municipal específica.

**Artículo 13. Condiciones generales de uso del alcantarillado municipal y de los vertidos de aguas residuales.**

1. El uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la “Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado”, o normativa que la sustituya, y en general, a la Ley de Aguas, Ley 29/1.985, y el Real Decreto 849/1.986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. En las zonas de ordenanza en las que no exista red de saneamiento municipal, se deberán instalar, como solución de carácter provisional, fosas sépticas, prefabricadas y debidamente homologadas, en cada una de las viviendas.

En el supuesto de construcción de viarias viviendas, se podrán instalar, en sustitución del sistema individual a que se refiere el párrafo anterior, sistemas colectivos de depuración de aguas residuales debidamente homologados.

**Artículo 14. Condiciones y límites a la emisión de contaminantes gaseosos.**

1. La emisión de contaminantes gaseosos a la atmósfera se ajustará a los límites y condiciones que se determinan en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico, así como en el Real Decreto 833/75, que desarrolla dicha disposición.

2. En zonas inmediatas a viviendas el “*Índice de Bacharach*”, al que se refiere el Real Decreto 833/75, no podrá exceder de 2, en funcionamiento normal, ni de 3 en funcionamiento de arranque.

No obstante, estos límites podrán ser, 3 y 4, respectivamente, en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación a núcleos ó áreas urbanas, con independencia de la clasificación urbanística de éstos.

**Artículo 15. Limitación al ejercicio de actividades que produzcan emisión de olores.**

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que comporten olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan.

Las plantas bajas y/o locales, deberán incorporar conductos de ventilación mecánica con salida vertical a cubierta, en previsión de futuras actividades que los requieran. Un conducto por cada local independiente ó actividad independiente.

Dichos conductos figurarán en el proyecto que sirva para la obtención de la licencia de obras del edificio.

No se concederá la licencia de apertura de la actividad que corresponda, sin la previa instalación de dichos conductos de ventilación.

Con independencia del emplazamiento, respecto a la matriz de exclusión de usos, actividades e instalaciones sujetas a licencia ambiental, estarán permitidas las actividades insalubres y/o nocivas con índice bajo pertenecientes a los grupos 316.2, 316.6, 330, 468, 493, 674, 941, 946, 948 y 971 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, o actividades equivalentes de la Relación de actividades sujetas a licencia ambiental regulada por la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y su reglamento.

**Artículo 16. Condiciones generales del ejercicio de actividades susceptibles de producir ruidos y vibraciones.**

1. Son de aplicación obligatoria en el Municipio de La Pobla de Vallbona la Norma Básica de la Edificación NBE/CA88 “Condiciones Acústicas en los Edificios”, así como la “Ordenanza Municipal sobre Prevención de la Contaminación Acústica”, o normativas del mismo alcance y finalidad que las sustituyan.

2. Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán para ello, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

**Sección Segunda.**

**DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO  
QUE REQUIERE LA IMPLANTACIÓN  
DE LOS USOS PORMENORIZADOS.**

**Artículo 17. Previsión general de plazas de estacionamiento de vehículos en el suelo urbanizable residencial.**

En el suelo urbanizable de uso dominante residencial, las reservas mínimas de aparcamiento serán las que se determinan en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 18. Dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos en la implantación del uso residencial en el suelo urbano.**

1. La implantación de los Usos Pormenorizados Vivienda Unifamiliar Agrupada y Vivienda Unifamiliar Aislada preverá la dotación en el solar de, cuanto menos, una (1) plaza de estacionamiento, por cada vivienda que se construya, más una adicional por cada fracción de diez (10), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

No obstante, si las vías de acceso son de ancho igual o inferior a cinco (5) metros, o resulta manifiestamente imposible, considerada la geometría de la misma parcela, emplazar las plazas requeridas sin recurrir a medios excepcionales, tales como disposición de sótanos en agrupaciones de menos de siete (7) viviendas, ó de elevadores mecánicos de vehículos para acceder a los sótanos de la edificación, u otros, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de dicho requerimiento en el propio solar, debiendo en sustitución dotarse las plazas que resulten en espacio privado adecuado en terrenos situados a una distancia máxima de 500 m. lineales del mismo solar.

En este supuesto, a la solicitud de la licencia urbanística de edificación, se aportará el compromiso o escritura pública de compraventa que acredite la dotación de plazas de aparcamiento conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores.

Si en el momento de solicitud de la licencia de edificación referida en el párrafo anterior tan solo se hubiera aportado un compromiso de reserva de plazas de aparcamiento, con motivo de la solicitud de Cédula de Habitabilidad se acompañará escritura pública de compraventa que acredite la dotación de plazas de aparcamiento, acompañado de plano identificativo de situación de las plazas cuando las mismas no se ubiquen en el inmueble objeto de licencia.

2. La implantación del Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar entre Medianeras preverá la dotación en el solar de una plaza de estacionamiento, excepto cuando se dé alguno de los supuestos de excepción a los que se refiere el párrafo anterior, ó no pueda inscribirse en el mismo un círculo de diez (10) metros de diámetro mínimo.

3. La Implantación del Uso Pormenorizado Vivienda en Bloque preverá la dotación en la parcela de plazas de estacionamiento según las siguientes reglas:

- a) Solares de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>: se dotarán plazas de estacionamiento en número no inferior al 50 % de viviendas que se pretenda construir.

- b) Solares de superficie igual ó superior a 300 m<sup>2</sup>, se dotará una plaza de estacionamiento por cada vivienda que se pretenda construir, más una (1) adicional por cada fracción de diez (10) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

No obstante, cuando se dé alguno de los supuestos de salvedad a los que se refiere el párrafo 1., será de aplicación, la reserva sustitutiva que en el mismo se regula.

- c) Se dotará una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t construidos, ó fracción, de local sin uso determinado.
- d) En las habilitaciones de los locales sin uso a oficinas reguladas por el art. 20-d), no será necesaria la dotación de plazas de garaje, por aplicación del apartado c) anterior.

**Artículo 19. Dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos en los usos Industriales.**

1. En los sectores destinados a usos industriales la reserva de plazas de estacionamiento será la que se determina en el artículo 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada, la implantación de los Usos Pormenorizados: Industria, Gran Industria y Almacén preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, una (1) plaza de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>t de superficie construida que se destine a los mismos.

**Artículo 20. Dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos en los usos Terciarios.**

1. En los sectores destinados a usos terciarios la reserva de plazas de aparcamiento será la que se determina en el artículo 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada la implantación de los Usos Pormenorizados, Hospedaje, Espectáculos Establecimientos Públicos y Actividades de Pública Concurrencia, Restauración, Grandes Superficies Comerciales y Oficinas preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, las plazas de aparcamiento que se relacionan continuación:

- a) Uso Hospedaje: una (1) plaza de estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones dobles, o el equivalente a la misma ocupación en sencillas.
- b) Uso, Espectáculos, Establecimientos Públicos, y Actividades Recreativas, con aforos superiores a trescientos (300) personas: una (1) plaza de estacionamiento, por cada doce (12) personas. A los efectos reseñados los aforos se calcularán según las Instrucciones de 11 de Febrero de 1.998 y 24 de Febrero de 1.999 de la Dirección General de Interior de la Consellería de Presidencia, aplicando lo que dispone el artículo 43.2 del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEPAR) [Real Decreto 2.816/82].
- c) Uso Grandes Superficies Comerciales: una plaza de estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
- d) Uso Oficinas: una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m<sup>2</sup>t).

3. En edificios de viviendas ya construidas,- y por lo tanto no afectadas por lo dispuesto en el artículo 18.3, c,- las habilitaciones de locales para usos terciarios no requerirá aportar reserva de aparcamientos, excepto si se trata del Uso Pormenorizado, "Supermercado" que requerirá la dotación de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

**Artículo 21. Dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos en algunos usos Dotacionales.**

La implantación de los Usos Pormenorizados, Docente, Deportivo, Sanitario, Cultural y Administrativo, preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, las plazas de estacionamiento que se relacionan, a saber:

- a) Docente: una plaza de estacionamiento por cada treinta (30) plazas escolares, cualquiera que sea su categoría.
- b) Sanitario: una plaza de estacionamiento por cada diez (10) camas, ó, en defecto de éstas, por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m<sup>2</sup>t).
- c) Cultural, con superficie construida superior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>t): una plaza de estacionamiento, por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida. (50 m<sup>2</sup>t.)
- d) Uso Administrativo: una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m<sup>2</sup>t.)

### CAPITULO III.

## REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD Y DE LOS ASPECTOS MORFOLOGICOS Y ORNAMENTALES DE LAS CONSTRUCCIONES

### Sección Primera.

### GENERALIDADES

#### **Artículo 22. Objeto de la Normativa**

El objeto de esta Sección es unificar en un solo documento, facilitando su aplicación, la normativa municipal básica, relativa a los instrumentos de regulación de la edificabilidad y los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94.

#### **Artículo 23. Contenido del planeamiento urbanístico municipal relativo a los parámetros, de regulación general de la edificabilidad y de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones. Conceptos complementarios que se contemplan en estas Ordenanzas.**

1. Las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación Pormenorizada del Planeamiento urbanístico, según el modo de ordenación de la edificación de que se trate (*Alineación de Calle, Edificación Aislada, ó Definición Volumétrica*), se refieren, ó pueden referirse, a los siguientes parámetros y conceptos:

#### A) Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el Vial:

- Alineación de vial
- Ancho de vial en un punto
- Manzana
- Patio de manzana
- Línea de rasante
- Cota de rasante

## B) Parámetros urbanísticos relativos a la parcela:

- Parcela
- Parcela edificable
- Solar
- Lindes de parcela
- Linde frontal de parcela
- Cerramientos de parcela
- Parcela mínima
- Frente de parcela
- Círculo inscrito
- Angulo medianero

## C) Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones de la edificación
- Alineaciones de la edificación en la planta baja
- Alineaciones de la edificación en plantas de pisos
- Alineaciones de volumen
- Distancia a lindes
- Retranqueo de la edificación
- Profundidad edificable
- Separación entre edificaciones

## D) Parámetros urbanísticos relativos a la Intensidad de la edificación:

- Superficie ocupada
- Coefficiente de ocupación
- Superficie libre
- Superficie construida en planta
- Superficie construida total
- Superficie útil
- Volumen construido
- Edificabilidad
- Coefficiente de edificabilidad neta
- Coefficiente de edificabilidad bruta

E) Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios:

- Altura Reguladora
- Altura Total
- Número de Plantas
- Medianera
- Planta Baja
- Planta Piso
- Planta Ático
- Aprovechamiento Bajo Cubierta
- Entreplanta
- Sótano
- Semisótano
- Soportal
- Pasaje
- Altura de planta
- Altura Libre de Planta
- Cuerpos volados
- Elementos salientes
- Edificaciones auxiliares
- Elementos técnicos de las instalaciones
- Patios de luces y ventilación

2. La definición y alcance de los parámetros y conceptos a los que se refiere el párrafo anterior son los que se determinan en los artículos 8 a 61 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. No obstante en los artículos siguientes de estas Ordenanzas de la Edificación, se completa, ó corrige, el contenido de algunos de tales conceptos de acuerdo con las peculiaridades del municipio de La Pobla de Vallbona.

Siempre que no se encuentren en situación de Fuera de Ordenación, serán edificables las parcelas que, sin alcanzar las dimensiones mínimas que se determinan en el Plan General, no sean ampliables por estar situadas entre dos ya edificadas, conformes con el Plan y no declaradas en estado de ruina.

## Sección Segunda.

### ESPECIFICIDADES RELATIVAS A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### **Artículo 24. Reglas para la determinación del Frente de fachada.**

Para la determinación del Frente de Fachada se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Parcelas con un sólo lado coincidente con la Alineación del Vial: El Frente de Fachada será la del lado coincidente con la Alineación del Vial.
- b) Parcelas con más de un lado coincidente con la Alineación o Alineaciones de Vial, que no formen esquina o chaflán: Se medirán Frentes de Fachada sobre cada uno de tales lados, debiendo alcanzarse en cada uno de éstos el mínimo determinado por el Planeamiento urbanístico.
- c) Parcelas Formando Esquina o Chaflán: Se determinará el Frente de fachada por suma de los correspondientes a los lados que formen el chaflán.

#### **Artículo 25. Alineación Interior. Profundidad Edificable.**

1. Alineación Interior es la línea determinada por el planeamiento urbanístico en el interior de la manzana, hasta la cual debe extenderse la edificación, a partir de la primera planta sobre la Planta Baja, determinando de este modo, la Profundidad Edificable y Patio de Manzana.

2. No se establece limitación de profundidad edificable, por lo que la totalidad de plantas pueden ser edificadas en toda su profundidad.

## **Artículo 26. Cierres de las parcelas**

1. En los Modos de Ordenación según Edición Aislada, Pareada y Agrupada y Definición Volumétrica, podrán disponerse cierres y vallados sobre los lindes de la parcela.

2. Con independencia de los Planes Parciales aprobados hasta la fecha de la presente Ordenanza, la altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 2,00 m.

Los paramentos vistos de tales elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada o adecuadamente tratados, si se dispusieran constituidos por arbustos u otra vegetación en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos.

No se podrán disponer elementos salientes, ó volados, sobre la vía pública con respecto a los cierres de las parcelas, excepto para techado, u ornato, de puertas y accesos y a partir de una altura sobre la rasante de la acera, en el punto que se trate, no inferior a 2,30 m.

La altura máxima total de tales elementos sobre la misma rasante será, 3,00 m. y su vuelo máximo, 0,60 m.

La altura máxima del cierre de las parcelas que separe propiedades será de 2,00 m. y cualquier clase de material, a excepción de alambres de espino, ó similar

3. Para la medición de la altura de vallas y cercados recayentes a vía pública y otros espacios de dominio público, y a espacios privados serán de aplicación las reglas contenidas en el artículo 35.2

4. Los cierres que se dispongan con carácter provisional para cercado de los solares, en tanto éstos permanezcan sin edificación, podrán prescindir de los elementos propios de acabado de fachada que en este artículo se prescriben.

5. Los cierres que se dispongan con carácter provisional para cercado de los solares, en el casco urbano o área urbana principal, en tanto éstos permanezcan sin edificación, deberán tener elementos propios de acabado de fachada con una altura mínima de 2,50 m.

6. Los vallados en Suelo No Urbanizable que se realicen con piquetas y tela metálica contarán con una altura máxima de 1,50 m. y serán como delimitación de la propiedad y en precario.

En los caminos rurales recogidos en el ámbito de aplicación del art. 85 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, en los que su anchura sea menor de 4,00 metros, el vallado indicado en el párrafo anterior se situará a 2,00 metros del eje del camino, de tal forma que su anchura mínima alcance los 4,00 metros.

7. Los lindes de las zonas verdes municipales con parcelas colindantes tendrán la consideración de fachadas, con todo lo que ello comporta:

- a) Tipología de vallado de fachada con cierres conforme al presente artículo.
- b) Retranqueos mínimos de la edificación en la parcela colindante según sus ordenanzas particulares con respecto al linde de la zona verde.
- c) Resto de parámetros que puedan afectar a la consideración de los lindes de las zonas verdes como fachadas.
- d) En ningún caso se permitirá el acceso entre las zonas verdes municipales y las parcelas privadas o edificaciones privadas colindantes, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

**Artículo 27. Modalidades especiales de retranqueo de la edificación en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle.**

1. En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle, mediante estudio de detalle, según prescribe el planeamiento urbanístico entre la Rasante y la Altura Reguladora, ó Altura de Cornisa, podrán disponerse las siguientes modalidades de retranqueo:

- a) Retranqueo de Plantas de Piso con respecto a la Alineación del Vial permaneciendo la de la Planta Baja sobre ésta, atendiendo a las siguientes condiciones:
  - Que la fachada afectada tenga una longitud igual o superior a 12,00 m.
  - Que el retranqueo se inicie a una distancia igual o superior a 3,00 m., de las líneas de medianería.
  - Que, por razones de composición urbana en las zonas con tipologías tradicionales dominantes, en orden a la mejor integración de la edificación de nueva planta con las existentes, resulte conveniente
- b) Retranqueo de la Totalidad de las Plantas de la Edificación con respecto a la alineación del vial: cuando, en orden a la tipología de la edificación a implantar, explícitamente así lo determine el planeamiento urbanístico.

2. La disposición de plantas de ático cuando el planeamiento urbanístico las permita, no requerirá la formación de estudios de detalle. El retranqueo mínimo de las plantas de ático con respecto a la Alineación del vial será de 3,50 m.

De igual manera, si bien con carácter general y sin necesidad que el Planeamiento lo exprese explícitamente, podrá disponerse el retranqueo de la última de las plantas de la edificación que se proyecta con respecto a la alineación de vial. En tales casos, el retranqueo mínimo será de 1,70 m.

3. Cuando hubiesen de resultar medianeras al descubierto por la disposición de retranqueos en la edificación éstas deberán recibir tratamiento de fachadas, con cargo a quien se retira.

4. En la Zona Industrial Ordenada por Edificación Aislada en Parcela, clave 2.1, en la zona de retranqueo de la edificación principal, con respecto a las alineaciones del vial, sólo se podrán construir edificaciones auxiliares destinadas a básculas y centros de transformación.

#### **Artículo 28. Índice de Edificabilidad, Ocupación de Parcela y Uso de las Superficies Libres.**

1. Los conceptos de Índice de Edificabilidad, Bruto y Neto, son los que se determinan en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

2. En el cómputo de la edificación total que ha de resultar de la aplicación a la superficie de que se trate de los Índices de Edificabilidad, atendiendo al criterio tradicionalmente establecido en el municipio, se tendrá lo siguiente:

- a) Se computará 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 de sus lados, o tres cuartas partes (3/4) de su perímetro si se trata de plantas de formas curvas.
- b) 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.
- c) La edificación resultante de aplicar el Índice de Edificabilidad Neto de Parcela a la superficie de la parcela edificable, podrá descomponerse en cuantías **unidades principales y auxiliares** de volumen se requiera para el desa-

rollo del programa previsto salvo que la regulación específica de la Zona de Ordenanza que a aquélla afectase lo impidiese ó limitase.

- d) A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá que son **Unidades Principales de Volumen**, o Edificación Principal, aquéllas que alojan el programa mínimo específico de la actividad a la que se destinan, o cuanto menos, la parte de éste que, siendo característica de la misma, requiere mayor ocupación de espacio.

3. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de las reglas sobre ocupación Máxima de Parcela se destinarán, en superficie, a espacios libres o aparcamientos.

No obstante, podrán implantarse también en los mismos, usos de carácter recreativo o deportivo si éstos se determinan Compatibles y no requieren de edificación que haya de computarse a efectos de lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

En las zonas en las que el uso característico, dominante ó compatible, sea la Vivienda Unifamiliar, en cualquiera de sus modalidades, se permitirá adosar a las vallas ó cierres de las parcelas, excepto a la fachada, sin necesidad de consentimiento entre vecinos, una pequeña construcción e instalación auxiliar, vinculada a la edificación principal, con una longitud, profundidad y altura total sobre la rasante del terreno, máximas, respectivamente, 6 m., 3 m., y 3,50 m.

Las citadas normas no serán de aplicación a las edificaciones destinadas al uso Garaje, que se regirán por la normativa propia de cada zona de ordenanza.

La altura máxima de las chimeneas al servicio de estas construcciones e instalaciones no superará 1,50 m. sobre la cumbrera de su cubierta.

Las citadas construcciones e instalaciones auxiliares, se separarán de la edificación principal un mínimo de dos (2) metros lineales.

4. En el caso de implantación en el Suelo No Urbanizable de Usos Pormenorizados, que se determinen Compatibles, comprendidos en el Uso Global Industrial se tendrá en cuenta la dispuesto en los artículos 25, 26 y siguientes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

5. Los propietarios de dos (2) o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los Espacios libres resultantes con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Ordenanzas para los Patios de Luces Mancomunados.

6. Dentro del espacio libre de la parcela y siempre que no se adosen a la edificación principal, se podrán disponer los siguientes elementos auxiliares tipo “sombraje” o “cobertizo”, fácilmente desmontables, que deberán reunir las siguientes condiciones:

Elemento de cubrición: chapas en general, uralita, toldo, elementos vegetales, etc. Nunca se podrán cubrir con elementos de obra fija y permanente, tales como, teja, bardos, viguetas de hormigón, forjados, etc.

Altura máxima: la altura máxima será de tres metros.

No se permitirá el cierre de dichas construcciones auxiliares, debiendo permanecer abiertas por la totalidad de sus lados.

Dichas construcciones no serán computables a los efectos siguientes: edificabilidad, ocupación.

Retranqueos: tan sólo será preceptivo el retranqueo con respecto a la alineación de vial que será el mismo de la edificación principal.

**Artículo 29. Planta Baja en el modo de ordenación según Alineación de Calle y parcela con frentes a dos viales no concurrentes de diferente rasante.**

En el caso de *parcelas con frentes a dos viales no concurrentes de diferentes rasantes*, se determinarán, las plantas bajas en cada uno de éstos por aplicación de la regla general, pudiendo prolongarse por el interior de las mismas hasta alcanzar, respectivamente, la máxima profundidad edificable que el planeamiento determine.

**Artículo 30. Planta Baja en los modos de ordenación según Edificación Aislada y Definición Volumétrica**

En los Modos de Ordenación según Edificación Aislada y Definición Volumétrica, es Planta Baja aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante de Referencia.

En el caso de parcelas en pendiente, de modo que la rasante del terreno se encuentre a cota inferior a la de la alineación, con objeto de permitir la evacuación natural de aguas pluviales al viario, se admitirá la elevación del pavimento de la planta que tendrá la consideración de baja, hasta 1,50 m. sobre la rasante del terreno, sin sobrepasar en ningún caso 1,00 m. sobre la Rasante de Referencia.

**Artículo 31. Altura libre máxima y mínima de la Planta baja. Altillos**

1. Siempre que las normas específicas de cada Zona de Ordenanza no determinen otra cosa, la altura libre, mínima, y máxima, de la Planta Baja será la siguiente:

MODO DE ORDENACION		PLANTA BAJA	PLANTA BAJA
		ALTURA LIBRE MINIMA (m)	ALTURA LIBRE MAXIMA (m)
ALINEACION DE VIAL		3,50	4,60
EDIFICACION AISLADA	Garaje Estacionamiento	2,20	-
	Otros usos	2,70	-

2. No se permitirá el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

3. Se permitirán los altillos en Planta Baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones, a saber:

- a) El acceso no será independiente desde el exterior, ni desde elementos comunes del edificio, excepto cuando haya de disponerse en funciones de salida de emergencia con arreglo a las reglamentaciones sectoriales de aplicación (espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, protección contra incendios, etc.)
- b) Se separarán un mínimo de 3,00 m. de la fachada en la que se emplace el acceso principal al edificio.
- c) Su altura libre mínima con respecto al suelo y el techo será igual ó superior a 2,20 m.
- d) No se extenderán a más del 50 % de la superficie del local.

4. La altura máxima libre de la planta baja, en los solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, podrá incrementarse hasta un máximo de cincuenta centímetros (50,00 cm.), previa justificación técnica, sin que ello suponga el incremento de planta alguna.

### **Artículo 32. Altura libre mínima de las plantas de sótano y semisótano**

1. La altura libre de las Plantas de Sótano será al menos de 2,20 m.
2. Salvo que se prohíba explícitamente en el planeamiento, o por causa de la normativa sectorial en materias de, protección contra incendios, ejercicio de actividades, etc., podrán disponerse libremente Plantas de Sótano en la edificación.

### **Artículo 33. Número Máximo de Plantas de la Edificación. Relación entre el número de plantas y la Altura Reguladora Máxima**

- 1.- El Número Máximo de Plantas de la Edificación es el que se determina en el planeamiento urbanístico, bien de manera pormenorizada en los planos de ordenación, bien genéricamente en las normas de ordenación pormenorizada de cada Zona de Ordenanza, sin perjuicio del aprovechamiento del espacio resultante bajo las cubiertas inclinadas, de acuerdo con el Reglamento de Zonas y HD-91.
2. Salvo que el planeamiento urbanístico disponga excepción, la Altura Reguladora Máxima, ó Altura de Cornisa máxima que puede alcanzar la edificación según el Número de Plantas de que ésta se componga, viene dada por la siguiente relación:

Nº de Plantas Incluso Planta Baja	Altura de Cornisa Máxima ó Altura Reguladora Máxima
1	4,60 m
2	8,00 m
3	11,00 m.
4	14,00 m.
5	17,00 m

**Artículo 34. Composición del Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineación de Calle.**

1. La composición del Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineación de calle se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Edificios con frente a dos vías formando esquina o chaflán: El número mayor de plantas asignado en Planeamiento podrá prolongarse sobre la alineación a la que se le asigna el menor, hasta una distancia no superior al doble del ancho del vial al que esta última recaiga, y con una profundidad de 3.50 m. por cada planta incrementada con respecto a la alineación de mayor número de plantas directamente asignadas por el planeamiento

El punto a partir del cual se miden las distancias es el que señala el cambio de vial, con independencia de que dicho punto coincida, ó no, con un cambio de alineación.

- b) Edificios con frente a dos vías que no formen esquina o chaflán: el número máximo de plantas de la edificación correspondiente a cada alineación podrá prolongarse hasta la profundidad máxima edificable que el planeamiento determine, con alineación paralela a la del vial considerado.

Si el planeamiento urbanístico no determina profundidad edificable, para determinar la profundidad a la que puede extenderse el número de plantas de la edificación que a cada alineación corresponde, se distinguirá entre manzanas con una profundidad menor o igual a cuarenta (40) metros, de aquellas otras cuya profundidad sea mayor de los referidos cuarenta metros, conforme de detalla en los siguientes dos guiones:

- Manzanas con una profundidad menor o igual de 40 metros entre las dos vías a las que a las que recaiga el solar: la profundidad máxima edificable será de veinte (20) metros.
- Manzanas con una profundidad mayor de 40 metros, siendo "D" la distancia entre ambas vías: la profundidad edificable será  $D/2$ .

- c) Tratándose de solares de uso dotacional público, el número máximo de plantas que se pueden ejecutar serán las máximas del entorno inmediato. No se establece para dichos solares número mínimo de plantas.

d) Edificios con frente a una vía, cuya profundidad no llegue a la vía opuesta de manzana, con diferente número de alturas de edificación, podrán edificarse con respecto a la vía con mayor número de plantas en una profundidad igual a  $D/2$ , siendo "D" la distancia entre ambas vías, y como máximo veinte (20) metros.

2. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o cualquier otra causa, puedan aparecer medianeras al descubierto, estas deberán acabarse con materiales y composición propios de fachadas.

**Artículo 35. Particularidades de medición de la Altura Reguladora Máxima ó Altura de Cornisa Máxima en el modo de ordenación por Alineación de Calle.**

1. En el Modo de ordenación por Alineación de Calle, la Altura de Cornisa y la Altura Reguladora se miden verticalmente sobre el Plano de Fachada de la edificación desde la Rasante de Referencia.

2. Para la determinación de la *Rasante de Referencia*, o punto de origen de mediciones, a que se refiere el párrafo anterior, se seguirán las siguientes reglas:

- a) Edificios con frente a un solo vial: La rasante de referencia se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- b) Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán: la Rasante de Referencia se determinará por aplicación de las reglas a las que el párrafo anterior se refiere, haciendo abstracción de la fachada desarrollada sobre un único plano vertical.
- c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, cuyo volumen recayente a cada una de aquéllas venga separado por Espacio Libre Interior de Manzana: La Rasante de Referencia se determinará de modo independiente para cada uno de tales frentes.
- d) Edificios con frente a dos vías y desnivel superior a 3,00 m. que no formen esquina o chaflán: Si el planeamiento urbanístico determina profundidad edificable, la rasante de referencia será la que se determina en el apartado "a" para cada alineación.

Si el planeamiento no precisa profundidad edificable, se determinarán tantas Rasantes de Referencia como resulten de la aplicación de las reglas a las

que se refiere el apartado "a" anterior de este párrafo sobre una línea recta virtual que uniese los centros de las alineaciones de la parcela.

**Artículo 36. Particularidades de medición de la Altura Reguladora Máxima ó Altura de Cornisa Máxima en los modos de ordenación según, Edificación Aislada, y Definición Volumétrica.**

1. En los Modos de Ordenación según Edificación Aislada en Parcela y Definición Volumétrica, la Altura de Cornisa y la Altura Reguladora se medirán sobre una recta vertical a trazar desde la rasante de referencia.

A tal efecto, la Rasante de Referencia es la rasante del terreno que sirve para identificar la Planta Baja de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.

2. La altura de las vallas y cierres de parcela sobre la alineación del vial se medirá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2.

La altura de las vallas y cierres de parcela sobre el resto de los lindes de la parcela se medirá con respecto a la rasante natural del terreno. Si el linde presenta desnivel, con objeto de permitir la horizontalidad del cierre, se admitirá su disposición escalonada de manera que no se sobrepase en cada uno de éstos en más de 0,50 m. la altura máxima sobre dicha rasante que determine el planeamiento urbanístico.

**Artículo 37. Cubiertas y Construcciones e instalaciones por encima de la Altura Reguladora y de la Altura Total.**

1. Por encima de la Altura Reguladora, ó Altura de Cornisa solo se permitirán:

- a) La Cubierta Terminal del edificio, bien plana, inmediatamente sobre el forjado, bien dispuesta inclinada con respecto a la horizontal, con observación, en este segundo supuesto, de las siguientes reglas:
  - Pendiente máxima continúa (sin quiebros) de los faldones: 60 %, ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
  - Pendiente mínima continúa (sin quiebros) de los faldones: 30 %, ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.

- El arranque del faldón de la cubierta será como máximo el punto de encuentro del vuelo máximo permitido y la cara superior del forjado de la última planta
- Vuelo máximo con respecto a los paramentos de la edificación: 0,80 m., ó el que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
- Altura máxima de la cumbrera completamente terminada con respecto al plano de la Altura de Cornisa: 4,00 m.
- Podrán crearse terrazas transitables mediante la apertura de huecos en la cubierta inclinada, siempre que se establezca un retranqueo mínimo de dos metros con respecto a las medianeras colindantes y que la cubierta tenga continuidad en dicho retranqueo.
- Los espacios creados en dicha cubierta deberán vincularse obligatoriamente a las viviendas de la planta inferior, no pudiendo inscribirse como finca independiente de las citadas viviendas.
- La superficie construida máxima de los espacios creados en dicha cubierta terminal no superará el treinta por cien de la superficie construida de la vivienda respecto a la que estuvieran vinculados.

Los espacios que resulten entre el forjado de techo de la última planta, incluso la planta de ático cuando se permita, y la cubierta del edificio, podrán ser aprovechados para la implantación de toda clase de usos compatibles que el planeamiento determine, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial aplicable a cada caso. A efectos de recuento de la edificabilidad, cuando este parámetro esté regulado, los espacios bajo cubierta, computarán conforme a lo dispuesto en el artículo 28.2.b, anterior, de estas Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

- b) Las Edificaciones o Cobertizos Complementarios de los edificios de viviendas, destinados exclusivamente a la guarda y almacenamiento de enseres, ocupando una superficie máxima del 30 % de la de la planta del edificio, con una altura máxima total sobre el plano al que se refiere el apartado "a" anterior de 3,00 m. y un retranqueo mínimo con respecto a los planos de fachada de 4,00 m, así como con acceso, exclusivo, a través de los elementos comunes del edificio.
- c) Las Cámaras de Aire y Elementos de Cobertura, en edificios de azotea, o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano al que se refiere el apartado "a" anterior no sea superior a 0,70 m.
- d) Las Barandas de fachada, las de los Patios de Luces y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano al que se refiere el apartado "a" anterior, no exceda de 1,80 m., cuando estos fuesen opacos, y de 2,50 m., si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.

- e) Los Elementos Técnicos de las Instalaciones y remates decorativos de las fachadas
2. Por encima de la Altura Total sólo se permitirán: los elementos técnicos de las instalaciones de menor repercusión volumétrica, tales como: conductores de ventilación o de humos, antenas de telecomunicación, radio y televisión u otros semejantes, prohibiéndose expresamente la disposición de las edificaciones complementarias a las que se refiere el apartado "b" del párrafo 1., así como de maquinarias de ascensor, espacios para recorrido extra de ascensores y cuerpos de escalera.
3. Los elementos que hayan de disponerse por encima de la Altura Reguladora y sean susceptibles de producir afecciones molestas o insalubres a los edificios adyacentes, o a los residentes en los mismos, deberán sobrepasar cuanto menos un (1) metro la Altura Total construida de las edificaciones colindantes afectadas.
4. No se podrá realizar de forma simultánea los apartados a y b del punto 1 del presente artículo.

### **Artículo 38. Composición de los Cuerpos Volados.**

Las condiciones geométricas de diseño para la disposición de Cuerpos Volados, son las que se regulan en el planeamiento urbanístico para cada Zona de Ordenanza. Sin perjuicio de ello, en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle se deberán observar las siguientes determinaciones:

- a) El La Altura mínima sobre la rasante de referencia de los cuerpos volados es, 3,50 m.
- b) El vuelo máximo de los Cuerpos Volados Abiertos con respecto a la Alineación Interior no podrá exceder de un veintavo (1/20) del diámetro de la circunferencia inscribible en el Patio de Manzana, debiendo permanecer, en todo caso, no superior a 1,00 m. Los Cuerpos Volados Cerrados no podrán disponerse sobre el Patio de Luces
- c) En las Zonas de Ordenanza en las que el Plan General no contenga regulación específica, la tipología de los Cuerpos Volados, el vuelo de éstos con respecto a la Alineación de Vial se dispondrán en función del ancho de la calle, sin sobrepasar el de la acera, según las siguientes reglas:
- Calles de ancho inferior a seis (6) metros: Sólo se permiten Cuerpos Volados Abiertos de vuelo máximo igual a 0,60 metros.

- Calles de ancho igual ó superior a seis (6) metros: el vuelo máximo de los Cuerpos Volados será igual a 1/10 del ancho de la calle y en cualquier caso, no superior a 1,00 metro.
- d) La distancia entre los Cuerpos Volados y las líneas de Medianería estará limitada por planos, "Límite Lateral de Vuelo", perpendiculares a los paramentos con respecto a los que se dispone el saliente y situados a una distancia igual a la longitud del mismo vuelo, y no inferior a 0,60 m.

Cuando dos (2) paramentos concurrentes en una línea de medianería formen un ángulo cerrado, los Cuerpos Volados se dispondrán de manera que no invadan un círculo de radio igual a dos (2) veces el mayor de los vuelos permitidos en ambos lados, trazado con centro en el vértice de concurrencia de aquéllos.

- e) La composición sobre el Plano de Fachada de los Cuerpos Volados Abiertos será libre, pudiendo extenderse éstos a la totalidad de la misma en cada planta. Los Cuerpos Volados Cerrados sólo podrán extenderse hasta el 50 por 100 de la suma de las longitudes de las fachadas de todas las plantas del edificio proyectado con posibilidad de vuelo.

Dicha extensión máxima del 50 por 100, podrá distribuirse libremente en cualquiera de las plantas superiores a la baja.

### **Artículo 39. Composición de los Elementos Salientes.**

1. En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle, la disposición de Elementos Salientes se regirá por las siguientes reglas:

- a) Se admitirá en la Planta Baja, hasta 2,70 m. sobre la Rasante, la disposición de Elementos Salientes de vuelo no superior a 0,10 m., con respecto a la Alineación del Vial, siempre que el ancho de la acera que a la misma resultare recayente sea igual o superior a 1,00 m.
- b) Por encima de 2,70 m. sobre la Rasante podrán disponerse Elementos Salientes cuyo vuelo máximo con respecto a la Alineación de Vial se mantendrá no superior a 1,00 m. En ningún caso, el vuelo de tales Elementos Salientes sobrepasará una línea ideal, interior a la acera a la que aquéllos resultaren recayentes, trazada a una distancia igual al 50 % del ancho de la misma.

- c) Sobre el Patio de Manzana, solo se permite la disposición de elementos salientes de vuelo con respecto a la Alineación Interior no superior a 0,75 m. a partir de 1,00 m. sobre la Cota de dicho Espacio.

A tal efecto se entenderá por Cota del Espacio Libre Patio de Manzana, bien la que alcance la Altura Total de la edificación existente en aquél, bien, de no existir edificación, la del pavimento del mismo.

- d) El vuelo máximo de los aleros de cubierta no superará en más de 0,30 m., al que en estas Normas Urbanísticas se determine para los Cuerpos Salientes en cada Alineación de Vial o Alineación Interior.

2. En los Modos de Ordenación según Edificación Aislada y Definición Volumétrica, podrán disponerse elementos salientes con respecto a la alineación de vuelo máximo no superior a 60 cm. y a partir de una altura sobre la rasante no inferior a 2,70 m.

En los mismos modos de ordenación, los aleros de las cubiertas y otros elementos salientes con respecto a las fachadas de la edificación, podrán prolongarse hasta un 25 % de la distancia de retranqueo mínimo con respecto a los lindes de la parcela

#### **Artículo 40. Otros Elementos Salientes.**

El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial con objeto de regular la disposición de los Elementos Salientes No Permanentes, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y cualesquiera otros que ostenten dicha condición.

#### **Artículo 41. Modalidades y composición de los patios de Luces.**

1. Los Patios de Luces se denominan exteriores, cuando se disponen abiertos a alguna de las fachadas del edificio. Los Patios de Luces que no ostenten dicha condición se denominan interiores.

2. La composición de los Patios de Luces Interiores se ajustará a lo dispuesto en los artículos 2.12 y 2.22 de la Orden del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, de 22 de Abril de 1.991, por la que se aprueba el "Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana", o disposiciones de contenido equivalente que se dicten en el futuro.

3. Se prohíbe la disposición de Cuerpos Salientes y Elementos Salientes sobre el Espacio Libre Interior de los Patios de Luces Interiores que invadan la figura mínima inscribible reguladora de la dimensión de los mismos.

4. En el Modo de Ordenación por Alienaciones de calle la composición de los Patios de Luces Exteriores se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Podrán disponerse, cuando así lo prevea el planeamiento urbanístico a partir de la primera planta de la edificación.
- b) El lado mínimo sobre la Alineación de Vial, no será inferior a 3,00 m. y deberá poder inscribirse en su interior un círculo de diámetro no inferior a 1/4 de su altura, y siempre mayor de 3,00 m.
- c) Deberán cumplir las condiciones de salubridad que se expresan en el artículo 2.22 de la Orden de 22 de Abril de 1.991 a la que se refiere el párrafo "2."
- d) La superficie exterior de sus Planos de Cierre deberá recibir tratamiento de fachada.

5. En el modo de ordenación por Edificación Aislada, la disposición de espacios con las características de Patios de Luces, Interiores ó Exteriores se entiende dentro de la facultad otorgada por estas Normas Urbanísticas para el retranqueo de la edificación, pudiendo componerse libremente sin más limitaciones que las contenidas en el artículo 2.22 de la Orden de 22 de Abril de 1.991 a la que se refiere el párrafo 2 y en la legislación vigente en materia de servidumbres de luces y vistas.

#### **Artículo 42. Patios de Luces Mancomunados.**

El Patio de Luces será Mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será condición necesaria, a los efectos de estas Normas Urbanísticas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por Escritura Pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO IV

### CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS y EDIFICIOS.

#### **Artículo 43. Normas de habitabilidad y Diseño de las Viviendas y los edificios.**

1. Las viviendas y los edificios destinados a vivienda se compondrán con arreglo a los programas mínimos y condiciones de diseño y habitabilidad contenidos en la orden de 22 de Abril de 1.991 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el "Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana", (HD – 91) ó disposiciones de alcance equivalente que resulten de aplicación en cada momento.

2.- En el diseño de las viviendas, éstas recaerán a fachadas situadas en calles o vías de titularidad pública municipal. Es decir, no se permiten, bajo ningún concepto, las viviendas interiores.

#### **Artículo 44. Condiciones estéticas de las edificaciones.**

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, especialmente en la zonas de carácter histórico ó tradicional a las que se refiere el artículo 17.3 de la Ley 6/94.

2. Los materiales serán duraderos e integrados con el entorno.

3. Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, sobresaliendo del perímetro de la misma, debiendo quedar en cualquier caso integrados en el conjunto del edificio.

**Artículo 45. Evacuación de aguas pluviales y residuales.**

1. Las aguas pluviales que se recojan en un edificio deberán conducirse al interior del mismo mediante conducciones, que podrán disponerse adosadas a la fachada hasta una altura mínima de 4 m. sobre la rasante de la acera. Por debajo de esta altura no deberán sobresalir de la alineación de vial.
2. Las aguas residuales provenientes de los edificios, se conducirán al alcantarillado público.
3. En el suelo no urbanizable y en las zonas de baja densidad que determine el planeamiento urbanístico, se permitirá la utilización de pozos absorbentes, previa depuración de las aguas a través de sistemas de gestión individualizada de acuerdo con las prescripciones técnicas contenidas en la Norma NTE ISA (1.974), ó equivalentes. Dichas instalaciones, deberán suprimirse o inutilizarse, acometiendo al alcantarillado, desde el momento en que exista red de saneamiento a una distancia inferior a 100 m. del punto más próximo de la fachada del edificio.

Las aguas pluviales se conducirán directamente hasta la calzada o cuneta, evitando su vertido a los pasos peatonales.

## CAPÍTULO V

### CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS.

#### **Artículo 46. Ámbito de aplicación, vigencia y alcance.**

1. La instalación y uso de Aparcamientos (garajes y estacionamientos) deberán sujetarse a las prescripciones de este articulado y demás disposiciones legales vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes y locales para el servicio del automóvil en aquellos edificios que estén situados en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejaren, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas, mediante las condiciones que cada caso requiera.
3. La autorización municipal de los aparcamientos y locales para el servicio del automóvil será condición necesaria para la concesión de las entradas o vados de vehículos a través de las aceras en las edificaciones destinadas a este uso.

#### **Artículo 47. Diseño.**

1. Los aparcamientos se diseñarán con arreglo al contenido del artículo 3.1 de la Orden de 22 de Abril de 1.991 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el "Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana", (HD – 91), y disposiciones que la desarrollen o modifiquen, así como de conformidad con el capítulo III de la ley 1/98 de la Generalitat Valenciana, de accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

#### **Artículo 48. Aparatos Elevadores.**

1. En los casos en que la construcción de rampas de acceso no sea conveniente, se permitirá el uso de aparatos elevadores para automóviles. Dichos aparatos cumplirán con lo dispuesto en la Reglamentación sectorial correspondiente.
2. La autorización de la instalación de aparatos elevadores para automóviles será potestativa del Ayuntamiento.
3. Cuando el acceso al aparcamiento sea exclusivamente por este sistema, se instalará un aparato elevador por cada 20 plazas o fracción superior a 10.

## CAPÍTULO VI

### EXIGENCIAS MINIMAS EN MATERIA DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. Y SERVICIOS URBANISTICOS

#### **Artículo 49. Régimen general.**

1. Son de aplicación en el término municipal de la Pobra de Vallbona las siguientes Ordenanzas Municipales:

- a) “Ordenanza de Prevención de la Contaminación Acústica.- Protección Contra Ruidos y Vibraciones “(B.O.P. nº 83, de 6 de Abril de 1.995).
- b) “Ordenanza Reguladora de las Normas Técnicas Relativas a Proyectos de Alumbrado Público Municipal” (B.O.P. nº 69 de 22 de marzo de 2.002)

2. El proyecto y ejecución de las infraestructuras urbanas públicas, se ajustarán a los que se determina en la, “*Ordenanza Municipal que Regula los Parámetros y otras Condiciones Básicas para el Proyecto y Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Públicas*”, redactada por el Gabinete Técnico Municipal, la cual se acompaña anexa.

A efectos de aplicación de la citada Ordenanza se tendrá que, el caudal mínimo de cálculo para el abastecimiento de aguas será, 300 litros/habitante-día, y el periodo de retorno mínimo para el cálculo de la escorrentía de aguas pluviales, 25 años.

3. Los vertidos a la red municipal de alcantarillado se regulan por la “Ordenanza de Vertido a la Red municipal de Alcantarillado”, conforme, al modelo redactado por la Diputación Provincial de Valencia, que, así mismo, se acompaña anexa.

4. En el suelo urbano, la conducciones exteriores transporte de energía eléctrica y comunicaciones no serán obligatoriamente subterráneas cuando se trate de sustituir la red existente, ó por tareas de mantenimiento, ó por ampliación de sección (no por extensión).

Si se trata de la instalación de una nueva red ó extensión de la ya existente, ésta deberá ser enterrada.

Únicamente se podrá continuar el tendido aéreo en casos de extensión de la red existente “siempre que este consolidado en la calle en un 80%”, pero sin realizar ningún cruce de calle ni cambio de dirección.

# ANEXO

## Ordenanza de vertido A la red municipal de alcantarillado.

(SEGÚN MODELO DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA)

# ANEXO

Ordenanza municipal que regula  
Los parámetros y otras condiciones básicas  
Para el proyecto y ejecución de las  
infraestructuras urbanas públicas.

(REDACTADAS POR EL GABINETE TECNICO MUNICIPAL)