



## **AJUNTAMENT DE LA POBLA DE VALLBONA**

C.I.F. P-46/20400 D • Avinguda de Colón, 93 • Telèfon 96 276 00 50 • Fax 96 276 00 26 • CP 46185  
www.lapobladevallbona.es

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA POBLA DE VALLBONA**

Aprobado por la COPUT en sesión 02-07-04 y publicadas la Normas de Ordenación Estructural en BOP nº 100 de 28-04-06.

**Incorporación del Primer Expediente de Modificaciones Puntuarles de Febrero 2008.**  
Publicadas en el BOP nº 56 de 06-03-08, entrada en vigor 21-03-08.

**Incorporación del Segundo Expediente de Modificaciones Puntuarles de Junio 2009.**  
Publicadas en el BOP nº 175 de 25-03-09, entrada en vigor 12-08-09.

**Incorporación del Tercer Expediente de Modificaciones Puntuarles de Noviembre 2012.**  
Publicadas en el BOP nº 165 de 13-07-13, entrada en vigor 01-08-13.

## **ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN (TEXTO REFUNDIDO)**

Aprobadas en Pleno Ayuntamiento 19-04-06 y publicadas en BOP nº 117 de 18-05-06

## **NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (TEXTO REFUNDIDO)**

Publicadas en BOP nº 180 de 31-07-06



**TEXTO REFUNDIDO CON INCORPORACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE  
MODIFICACIONES PUNTUALES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES:**  
1º (Febrero-08) + 2º (Junio-09) + 3º (Mayo-13)



MAYO-2013

## CAPITULO I

### ZONAS EN SUELO URBANO

#### SECCION 1ª. ENSANCHE (CLAVE r.1)

##### Artículo 1 Identificación

Zona constituida por los últimos ensanches del casco urbano de la población y la primera línea de edificación que da frente a la antigua travesía de la carretera CC-234.

##### Artículo 2 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles:

- a) Uso Dominante: Vivienda Plurifamiliar.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar Aislada, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Industrial, *excepto Actividad Artesana y Taller*, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Espectáculos y Actividades Taurinas y Actividades Feriales y Circenses, y Exhibición de Animales, Grandes Superficies Comerciales, *excepto Supermercados*, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, Actividades y Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, y Ferroviario.

- c) Usos Compatibles: los señalados como excepción en el párrafo anterior y todos los demás que no se relacionan en el mismo, con las siguientes limitaciones:
- (*En el uso residencial y sus compatibles*): Sólo se admitirán en situación 1ª, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades, incluso “trasteros” en edificios de viviendas.
  - Usos *Actividad Artesana y Taller*. Solo se permitirán en situación 2ª y 4ª. En *Talleres*, se limita su superficie construida incluyendo en ella todos los espacios ocupados y por zonas del Casco Urbano:  
Clave r.1 Ensanche: Máxima superficie construida: 250 m2 (18,75 Kw).  
Clave r.2 Les Ventes: Máxima superficie construida: 150 m2 (12 Kw).  
Clave r.3 La Vila: Máxima superficie construida 100 m2 (7,50 Kw).  
Clave r.ea Edific abierta: Máxima sup. Construida 100 m2 (7,50Kw).
  - Uso *Supermercado*: solo se permitirá en situaciones 2ª y 4ª. En situación 4ª, podrá destinarse libremente la edificación en cualquier planta a plazas de aparcamiento vinculadas a la actividad, si bien computarán en el recuento de la edificabilidad total disponible.
  - Usos *Pequeño Comercio y Comercio Medio*: Como norma general se dispondrán en situaciones 2ª y 4ª. Solo se admitirán en situación 1ª vinculados al uso comercial que se implante, a su vez, en situac. 2ª.
  - Uso Estacionamiento y Garaje. Como norma general se dispondrán en situaciones 1ª, 2ª y 4ª. Solo se admitirán en situación 3ª vinculados al uso comercial que se implante, a su vez, en situac. 4ª.
  - Usos Suministro de Carburante e Infraestructuras de Servicios Urbanos y Territoriales. Solo se admitirán en la vía pública, incluso enterrados, ó en situación 4ª.
  - Uso mercado. Solo se admitirá en situación 4ª.
  - Resto de usos Compatibles: Si se disponen en situación 3 solo se admitirán en la Primera Planta por encima de la Plan Baja, excepto despachos profesionales, que podrán situarse en cualquier planta. En cualquier caso, en esta situación 3ª, el aforo máximo será, 20 personas.

**Artículo. 3 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA			
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	-	X	X

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 4 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 100,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 6,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 60°.
- d) Círculo Inscrito: 3,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 5 Parámetros de la Edificación**

- a) Modo de Ordenación: Alineación de Calle.
- b) Número Máximo de Plantas: el Número Máximo de Plantas de la Edificación es el que se grafía en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes a escala 1/1.000 para cada Alineación de Vial.

- c) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): la Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima) para cada Alineación de Vial es la que se determina en el artículo 33.2 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, con arreglo al Número Máximo de Plantas de la Edificación.
- d) Altura Total: la Altura Total se obtendrá sumando a la Altura Reguladora de la Edificación medida en metros, la cantidad de 3,50 m.
- e) Cubiertas y Trasteros: Podrán disponerse cubiertas inclinadas y trasteros con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37.1.a de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo, si bien deberán vincularse a la vivienda que se desarrolle en la planta ó plantas inferiores, no pudiendo, en ningún caso, alojar una vivienda dividida horizontalmente del resto de las que comprenda el edificio.

- f) Plantas en forma de ático. La última de las plantas de la edificación que se determina en los planos de ordenación podrá retranquearse con respecto a la alineación del vial con objeto de dar lugar a una planta de ático.

El retranqueo podrá extenderse a la totalidad ó a parte del frente de fachada y en ningún caso será inferior a 3,50 m. con respecto a la alineación del vial.

La disposición de planta de ático, en ningún caso determinará incrementar el número total de plantas de la edificación que se determina en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

- g) Profundidad Edificable: La Planta Baja será edificable en todas su profundidad. La Profundidad Edificable del resto de plantas de la edificación está determinada en los planos de ordenación de Alineaciones y Rasantes a escala 1/1.000 por la Alineación Interior. En los casos en los que no aparece determinada dicha alineación, la profundidad máxima edificable a partir de la primera planta, incluso ésta, solo estará limitada por la aplicación de las normas de habitabilidad y Diseño HD91 conforme al programa funcional que se pretenda desarrollar.
- h) Cuerpos Volados y Elementos Salientes: Podrán disponerse cuerpos volados y elementos salientes con respecto a los planos de fachada con

arreglo a lo dispuesto en los artículos 38 y 39, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

- i) Retranqueos: podrán disponerse retranqueos de la edificación con respecto a la Alineación del Vial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27.1.a. de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Artículo 6 Condiciones para la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.1.b de las Normas de Ordenación Estructural, la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar agrupada requerirá la formación de previo estudio de detalle para la reordenación de los volúmenes de la edificación, con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Referidas a la Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

- Parcela Mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente Mínimo de Parcela : 11,00 m
- Angulo Medianero Mínimo: 60°.
- Círculo Inscrito : 8,00 m
- Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

b) Referidas a los parámetros de la edificación:

- Número Máximo de Plantas: tres (3).
- Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 11,00 m.
- Altura Total: 14,50 m.
- Edificación auxiliar: Se permite la disposición de edificación auxiliar destinada a los usos detallados Paellero, ó Barbacoa, y Piscina, de acuerdo con las reglas que se determinan en el artículo 23.b.
- Cubiertas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.

- Profundidad Edificable: Se estará a lo que se dispone en el artículo 5.g, anterior de estas Normas Urbanísticas.
- Retranqueo Máximo: La edificación Principal podrá disponerse, ó no, retranqueada, hasta 3,00 m, con respecto a la Alineación del Vial y hasta 2,00 m. con respecto al resto de los lindes de la parcela. En cualquier caso, el retranqueo será el mismo para todas las viviendas que se contemplen en cada proyecto.

Las medianeras que resulten vistas por el retranqueo de la edificación deberán recibir tratamientos superficiales como si de fachadas se tratase.

El régimen de retranqueo de la edificación auxiliar permitida será el que se determina al efecto en el artículo 23.i, apartados B y C.

- Vallas y Cercados: Sobre la Alineación del Vial deberán disponerse Vallas o Cercados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.2 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación. Las medianeras que pudieran resultar se tratarán de acuerdo con lo que se determina en esta misma disposición.

## SECCION 2ª

### LES VENTES (CLAVE r.2)

#### **Artículo. 7 Identificación**

Zona que abarca el segundo de los núcleos de población, desarrollado a partir del siglo pasado en el encuentro de las Carreteras, de Bétera a Riba-Roja y de Valencia a Llíria, que han dado lugar a la actual Area Urbana Principal del municipio.

#### **Artículo. 8 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles:**

El régimen de Usos Dominante, Incompatibles y Compatibles será el mismo que se determina en el artículo 2, anterior, excepto en lo que se refiere al uso pormenorizado “*supermercado*”, que se considera incompatible.



**Artículo 9 Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA			
NOCIVA	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
INSALUBRE	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
PELIGROSA	-	<b>X</b>	<b>X</b>

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 10 Forma y dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 50,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 5,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 75°.
- d) Círculo Inscrito: 3,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 11 Parámetros de la Edificación.**

Los parámetros para la edificación son los que se determinan en el artículo 5, anterior de estas Ordenanzas de la Edificación.

SECCION 3ª

LA VILA (CLAVE r.3)

(Núcleo urbano tradicional)

**Artículo 12 Identificación**

Zona que abarca el núcleo fundacional del Area Urbana Principal, de origen medieval. Conserva un trazado característico y aloja algunos edificios de arquitectura popular de interés.

**Artículo 13 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante Compatibles e Incompatibles:**

El régimen de Usos Dominante, Incompatibles y Compatibles será el mismo que se determina en el artículo 8, anterior.

**Artículo 14 Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas.**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA			
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	-	X	X

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 15 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 40,00 m<sup>2</sup>
- b) Frente Mínimo de Parcela: 4,00 m.
- c) Angulo de Fachada: 60°.
- d) Círculo Inscrito: 2,50 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 16 Parámetros de la Edificación**

- a) Modo de Ordenación: Alineación de Calle.
- b) Número Máximo de Plantas: el Número Máximo de Plantas de la Edificación es el que se determina en los Planos de Ordenación, y nunca superior a tres (3).
- c) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): No se determina Altura Reguladora Máxima.
- d) Altura Total: 13,50 m.
- e) Cuanto menos en la primera de la crujiás, la que recae a la alineación del vial, se dispondrá cubierta inclinada con acabado final en teja árabe. **El cuerpo principal de la edificación tendrá una cubierta de teja a dos aguas de una profundidad entre 10 y 12 m (según PATRIMONIO).**

La cubierta se compondrá con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación. **La pendiente no será superior al 40% (según PATRIMONIO).**

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo, si bien deberán vincularse a la vivienda que se desarrolle en la planta ó plantas inferiores, no pudiendo, en ningún caso, alojar una vivienda dividida horizontalmente del resto de las que comprenda el edificio.

- f) Profundidad Edificable: No se establecen más limitaciones a la profundidad de la edificación que las derivadas, en su caso, de lo

dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

- g) Cuerpos Volados y Elementos Salientes: Podrán disponerse cuerpos volados y elementos salientes, ó volados, con respecto a los planos de fachada conforme a lo establecido en los artículos 38 y 39, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, con las siguientes limitaciones.

Se prohíbe la disposición de Cuerpos Volados Semicerrados.

El Vuelo máximo de los Cuerpos Volados será igual a 0,50 m.

La composición sobre el Plano de Fachada de los Cuerpos Volados Cerrados se hará de modo que éstos sólo ocupen la tercera parte (1/3) de la longitud de la fachada en cada planta. **Se prohíben los cuerpos salientes cerrados (según PATRIMONIO).**

- h) Retranqueos: No podrán disponerse retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones, de vial ó interior.

#### **Artículo 17    Otras Condiciones particulares para la aplicación de los Parámetros de la Edificación**

1.- La composición de las fachadas de la edificación se ajustará a los modos tradicionales presentes en la zona de ordenanza considerada, caracterizados por los siguientes elementos:

- a) Tendencia a la verticalidad: mediante la disposición de huecos y elementos ornamentales que enfatizen proporciones verticales.
- b) Tendencia a la homogeneidad: mediante la utilización de repertorios formales simplificados, de pocos elementos aunque éstos puedan ser utilizados repetitivamente.
- c) Tendencia a la simetría.
- d) Utilización de elementos de composición tradicionales, excluyendo por ejemplo, a los siguientes: antepechos de fábrica en balcones, dinteles de luz superior a 3.00 m., forjados que hayan de ser vistos desde el

- e) exterior de canto superior en toda su sección a 15 cm., cuerpos volados cerrados con predominio de las partes opacas sobre las transparentes o translúcidas, y cualesquiera otros con tal carácter.
- f) Predominio de paramentos planos, sin retranqueos.
- g) Empleo de texturas tradicionales, tales como por ejemplo, las siguientes: revocos de mortero lisos, balcones de forja, carpintería de madera, persianas de lamas planas, tejas de cerámica en colores naturales, colores derivados de la elaboración de tierras, recercados de jambas en tonos claros, y cualesquiera otros con tal carácter.

2.- No se permitirá en la composición de las fachadas la utilización de materiales inadecuados, al carácter tradicional de la zona, como, azulejos, gres, mármoles, granito, piedras pulidas con brillo, aluminio anodizado, y, en general, tratamientos superficiales que impriman rugosidades exageradas a los paramentos, impropias de la tarea natural de enfoscado. No se permitirá, de igual manera, la formación de cubiertas con acabado final en fibrocemento, plástico, y chapas metálicas.

**Artículo 18 Condiciones para la Edificación relativas a la Implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Plurifamiliar.**

La implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Plurifamiliar requerirá el cumplimiento de las mismas condiciones de Forma y Tamaño de la Parcela Mínima Edificable a las que se refiere el artículo 10, anterior de estas Normas Urbanísticas.

## SECCION 4ª

### ZONA MONTE COLORADO (CLAVE r.4)

#### **Artículo 19 Identificación**

Area de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad Jardín, ordenada en tres fases mediante otros tantos Planes Parciales aprobados con fechas, 21/07/1.970, 12/11/1.971 y 10/11/1.975, respectivamente. En el año 1.986 se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia un texto refundido de los proyectos existentes.

Las ordenanzas de la edificación en la Zona son las contenidas en esta sección, excepto en la Manzana identificada con la clave, "r.4 - 186/B", en la cual las ordenanzas de la edificación de aplicación serán las vigentes para la misma inmediatamente antes de la aprobación del Plan General de Enero de 1.995.

#### **Artículo 20 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles.**

- a) Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Industrial, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Espectáculos y Actividades Taurinas, Actividades FERIALES y Circenses, y Exhibición de Animales, Grandes Superficies Comerciales, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, Actividades y Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, y Ferroviario.
- c) Usos Compatibles: todos los demás que no se relacionan en el párrafo anterior, con las siguientes limitaciones:

- Solo se admitirán en situación 1, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades, incluso “trasteros” en edificios destinados a vivienda.
- Usos Pequeño Comercio y Comercio Medio: solo se permitirá en situación 4, pudiendo destinarse libremente la edificación en cualquier planta a plazas de aparcamiento vinculadas a la actividad, si bien computarán en el recuento de la edificabilidad total disponible.
- Uso Estacionamiento y Garaje. Como norma general se dispondrán en situaciones 1 y 2. Solo se admitirán en situación 3 vinculadas al uso comercial que se implante, a su vez, en situación 4.
- Usos Suministro de Carburante e Infraestructuras de Servicios Urbanos y Territoriales. Solo se admitirán en la vía pública, incluso enterrados, ó en situación 4.
- Uso mercado. Solo se admitirá en situación 4.

**Artículo 21 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	<b>X</b>
NOCIVA	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
INSALUBRE	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
PELIGROSA	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

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 22 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 600,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo de Fachada: 45°.
- d) Círculo Inscrito: 10,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

### **Artículo 23 Parámetros de la Edificación.**

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. La Edificación Auxiliar se destinará a albergar usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Cuando se implante el Uso Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada, la edificación auxiliar destinada a Frontón solo podrá emplazarse en espacios de uso comunitario.

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

- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Coeficiente de Ocupación: Máximo 60 % (*modificación puntual 3er Expte.*)



e) Ocupación Mínima de la Parcela: Con independencia de la superficie de la parcela de que se disponga, la superficie de la edificación principal que se construya no será menor de 70 m<sup>2</sup>.

f) Número Máximo de Plantas: Dos (2).

g) Altura Total:

Edificación Principal: 10,00 m.

Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero, ó Barbacoa y Pérgola: 3,50

Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.

Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.

h) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo

i) Retranqueos mínimos:

A.- De la Edificación Principal:

- Edificios de Una sola Planta edificada:

Con respecto a las Alineaciones de Vial: 6,00 m.

Con respecto a otros lindes de la parcela: 4,00 m.

- Edificios de dos Plantas edificadas: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual ó superior a la Altura Reguladora, ó Altura de Cornisa, de la edificación:

B.- De la Edificación Auxiliar no destinada a Piscina o Frontón:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 2,00 m., excepto los paellers y depósitos de instalaciones, que podrán adosarse a la medianera siempre que se mantenga la distancia a las alineaciones de vial

C.- De la Edificación Auxiliar destinada a Piscina:

- De Altura, medida entre la Rasante de Referencia y la Cumbre, no superior a 1,00 m: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual, cuanto menos, a dicha altura de la edificación.
- De Altura, medida entre la Rasante de Referencia y la Cumbre, superior a 1,00 m.: 2,00 m con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela y de otras edificaciones.

D.- De la Edificación destinada a Frontón: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual, cuanto menos, a la Altura de la edificación medida entre la Rasante de Referencia y la Cumbre de la misma, y en cualquier caso, nunca inferior a 2,00 m.

**Artículo 24 Otras Normas de Composición particulares de la Zona de Ordenanza Monte Colorado**

Los accesos a las parcelas habrán de tener un ancho mínimo de 0,80 m. para peatones y 2,70 m. para vehículos.

**Artículo 25 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada**

La implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada requerirá la observación de las siguientes Condiciones para la Edificación.

a) Referidas a la Forma y Dimensiones de la Parcela Edificable:

- Parcela Mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Frente Mínimo de Parcela: 40,00 m.
- Angulo Medianero Mínimo: 80°.
- Círculo Inscrito: 30,00 m.
- Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

b) Referidas a los Parámetros de la Edificación:

- Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Ocupación: 50 %, sin incluir la superficie que haya de ocupar la edificación auxiliar.
- Ocupación Mínima de la Parcela: No se determina
- Número Máximo de Plantas: Dos (2).
- Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 7,00 m.
- Altura Total:
  - De la edificación principal: 10,00 m.
  - De la Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero, ó Barbacoa: 3,50 m.
  - De la Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.
  - De la Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.
- Retranqueos mínimos
  - A.- De la Edificación Principal: El retranqueo de la Edificación Principal a cualquiera de los lindes de la Parcela será igual o superior a su Altura de Cornisa, y nunca menor de 6,00 m.
  - B.- De la Edificación Auxiliar permitida: el régimen de retranqueo de la edificación auxiliar permitida será el que se determina al efecto en el artículo 23.i, apartados B y C, anterior, de estas Normas Urbanísticas.

## SECCION 5ª

### ZONA CUATRO VIENTOS (CLAVE r.5) (Planes Parciales Cuatro Vientos y La Montanyeta)

#### **Artículo 26 Identificación**

Area de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad Jardín, con dos Planes Parciales de características similares, Plan Parcial La Montanyeta y Plan Parcial Cuatro Vientos, aprobados en Mayo de 1.965.

#### **Artículo 27 Condiciones de Uso**

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados, son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores, de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 28 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45°.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 29 Parámetros de la Edificación.**

Los parámetros para la edificación son los que se determinan en el artículo 23 anterior de estas ordenanzas de la Edificación, excepto el Coeficiente de Edificabilidad Neta, que es 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el régimen de retranqueos de la edificación principal, que es el siguiente:

Retranqueos mínimos De la Edificación Principal:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 4,00 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 3,00 m.

**Artículo 30 Otras Normas de Composición particulares de la Zona de Ordenanza, "La Montanyeta"**

Dentro de la composición del edificio no podrán autorizarse cuerpos de "resalte", como por ejemplo, los siguientes: Torres, estudios miradores, u otros con tal carácter, sobre la cota de la Altura Total que se determina en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 31 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada**

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior, de Estas Normas Urbanísticas.

## SECCION 6ª

### ZONA MARAVISA I (CLAVE r.6)

#### **Artículo 32 Identificación**

Área de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad Jardín, con Plan Parcial aprobado en Febrero de 1.971.

#### **Artículo 33 Condiciones de Uso**

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores de estas Ordenanzas de la Edificación.

#### **Artículo 34 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.**

La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable son las que se determinan en el artículo 28, anterior, de estas Ordenanzas de la Edificación.

### **Artículo 35 Parámetros de la Edificación**

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. Cuando se implante el Uso Dominante, Vivienda Unifamiliar Aislada, la Edificación Auxiliar cerrada se destinará al alojamiento de los Usos Detallados Garage, Paellero ó Barbacoa, Piscina, u otros del mismo carácter a-exiliar. Se prohíbe la implantación del Uso Detallado Frontón.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta:  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- d) Coeficiente de Ocupación: 35 %, conforme a las siguientes reglas
  - Edificación Principal: 25 %.
  - Edificación Auxiliar: 10 %
- e) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- f) Altura Total:
  - Edificación Principal: 10,00 m.
  - Edificación Auxiliar: 4,00 m.
- g) Cubiertas Inclinas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo
- h) Retranqueos Mínimos:
  - A.- De la Edificación Principal:
    - Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
    - Con respecto a los otros lindes de la Parcela: 3,00 m

B.- .- De la Edificación Auxiliar no destinada a Piscina o Frontón:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 2,00 m., excepto los paellers y depósitos de instalaciones, que podrán adosarse a la medianera siempre que se mantenga la distancia a las alineaciones de vial

**Artículo 36 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada**

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior de Estas Normas Urbanísticas.



## SECCION 7ª

### ZONA EL CERRAO (CLAVE r.7)

#### **Artículo 37 Identificación**

Zona de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad jardín, al amparo de un Plan Parcial tramitado en el año 1.974 que no llegó a obtener la Aprobación Definitiva.

#### **Artículo 38 Condiciones de Uso**

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 39 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 750,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45ª
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 40 Parámetros de la Edificación.**

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. Cuando se implante el Uso Dominante, Vivienda Unifamiliar Aislada, la Edificación Auxiliar cerrada se destinará al alojamiento de los Usos Detallados Garage, Paellero ó Barbacoa, Piscina, u otros del mismo carácter auxiliar. Se prohíbe la implantación del Uso Detallado Frontón.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Coeficiente de Ocupación: 40 %, conforme a las siguientes reglas:
  - Edificación Principal: 30 %.
  - Edificación Auxiliar: 10 %
- e) Ocupación Mínima de la Parcela: Con independencia de la superficie de la parcela de que se disponga, la superficie de la edificación principal que se construya no será menor de 75m<sup>2</sup>.
- f) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- g) Altura Total:
  - Edificación Principal: 10,00 m.
  - Edificación Auxiliar: 4,00 m.
- h) Cubiertas Inclinas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.

i) Retranqueos Mínimos:

A.- De la Edificación Principal:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
- Con respecto a los otros lindes de la Parcela: 3,00 m.

B.- De la Edificación Auxiliar no destinada a Piscina o Frontón:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
- Con respecto a otros lindes de la parcela: 2,00 m., excepto los paellers y depósitos de instalaciones, que podrán adosarse a la medianera siempre que se mantenga la distancia a las alineaciones de vial

**Artículo 41 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada**

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior, de Estas Normas Urbanísticas.

## SECCION 8ª

### ZONA I.A.L.E. (CLAVE r.8)

#### **Artículo 42 Identificación**

Zona de edificación de baja densidad, dispuesta a modo de Ciudad jardín, al amparo de un Plan Parcial tramitado en el año 1.975 que no llegó a obtener la Aprobación Definitiva.

#### **Artículo 43 Condiciones de Uso**

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados son los que se determinan en los artículos 20 y 21, anteriores de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 44 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45<sup>a</sup>.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

#### **Artículo 45 Parámetros de la Edificación**

Los Parámetros para la Edificación son los referidos en el artículo 40, anterior de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 46 Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada**

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan en el artículo 25, anterior, de Estas Normas Urbanísticas.

## SECCION 9ª

### ZONA SUELO URBANO EXTENSIVO S.U.E (CLAVE r.9)

#### **Artículo 47 Identificación**

Zonas del territorio consolidadas por edificación destinada a segunda residencia, de urbanización normalmente precaria, surgidas al margen del planeamiento y clasificadas como Suelo Urbano al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, o bien, por haberlo sido con anterioridad en las Normas Subsidiarias del Planeamiento que el Plan General revisa.

**Artículo 48 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles**

- a) Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Industrial, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Espectáculos y Actividades Taurinas, Actividades Feriales y Circenses, y Exhibición de Animales, Comercio Medio, Grandes Superficies Comerciales, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, Actividades y Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, y Ferroviario.
- c) Usos Compatibles: todos los demás que no se relacionan en el párrafo anterior, con las siguientes limitaciones:
- Solo se admitirán en situación 1ª, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades, incluso “trasteros” en edificios destinados a vivienda.
  - El Uso Pequeño Comercio solo se permitirá en situación 4ª, pudiendo destinarse libremente la edificación en cualquier planeta a plazas de aparcamiento vinculadas a la actividad, si bien computarán en el recuento de la edificabilidad total disponible.
  - Uso Estacionamiento y Garaje. Como norma general se dispondrán en situaciones 1ª y 2ª. Solo se admitirán en situación 3ª vinculadas al uso comercial que se implante, a su vez, en situación 4ª.
  - Usos Suministro de Carburante e Infraestructuras de Servicios Urbanos y Territoriales. Solo se admitirán en la vía pública, incluso enterrados, ó en situación 4ª.
  - Uso mercado. Solo se admitirá en situación 4ª.

**Artículo 48-bis Condiciones para de la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada**

Las condiciones para la Edificación para la implantación del Uso Pormenorizado compatible Vivienda Unifamiliar Agrupada son las que se determinan a continuación.

**1. Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.**

- a) Parcela Mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela : 40,00 m
- c) Angulo Medianero Mínimo : 80°
- d) Círculo Inscrito : 30,00 m
- e) Dar frente a vial de ancho mínimo 10,00m perteneciendo al sistema viario del PGOU.

**2. Parámetros de la Edificación.**

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en parcela, a razón de una (1) vivienda por cada quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>) de parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar de acuerdo con las reglas que se determinan en el artículo 23.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computan en esta zona las terrazas cubiertas cerradas hasta un máximo del 50 % de su perímetro.
- d) Coeficiente de Ocupación: 30 %
- e) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- f) Altura Total:
  - Edificación Principal: 10,00 m.
  - Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero ó Barbacoa, Pérgola: 4,00
  - Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.
  - Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.

- g) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.  
Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta, podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.
- h) Retranqueos mínimos: la distancia de la edificación principal a fachada o vía pública será igual o superior a 5m; a cualquiera de los lindes de la parcela, será igual o superior a 3m; y entre las distintas edificaciones principales (viviendas), será igual o superior a 6m (3.00 m + 3.00 m).

El régimen de retranqueo de la edificación auxiliar será el que se determina en el artículo 23i, apartados B y C.

**Artículo 49 Limitaciones al Ejercicio de usos Detallados.**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	<b>X</b>
NOCIVA	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
INSALUBRE	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
PELIGROSA	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

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 50 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

Parcela Mínima: 400,00 m<sup>2</sup>.

- a) Frente Mínimo de Parcela : 15,00 m
- b) Angulo Medianero Mínimo : 45°
- c) Círculo Inscrito : 10,00 m
- d) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 51 Parámetros de la Edificación.**

Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.

- a) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar de acuerdo con las reglas que se determinan en el artículo 23.
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computan en esta zona las terrazas cubiertas cerradas hasta un máximo del 50 % de su perímetro.
- c) Coeficiente de Ocupación: 30 %
- d) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- e) Altura Total:
  - Edificación Principal: 10,00 m.
  - Edificación Auxiliar, Garaje, Paellero ó Barbacoa, Pérgola: 4,00
  - Edificación Auxiliar, Piscina: 2,00 m.
  - Edificación Auxiliar, Frontón: 9,00 m.
- f) Cubiertas Inclinadas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.  
Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo.
- g) Retranqueos Mínimos: La distancia de la Edificación Principal a cualquiera de los lindes de la parcela será igual o superior a 3,00 m.  
El régimen de retranqueo de la Edificación Auxiliar será el que se determina en el artículo 23.i, apartados B. y C.

SECCION 10ª

ZONA INDUSTRIAL ORDENADA POR  
EDIFICACION AISLADA EN PARCELA (CLAVE i.1)

**Artículo 52 Identificación**

Zonas del Suelo Urbano consolidadas por la implantación de tipologías de la edificación ordenadas por el modo de Edificación Aislada en Parcela propias del ejercicio de actividades industriales.

**Artículo 53 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles**

- a) Uso Dominante: Cualquiera de los Usos Pormenorizados que comprende el Uso Global Industrial, en cualquier situación, a excepción de lo que se determina en el artículo 54.
- b) Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar Agrupada, Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Vivienda Plurifamiliar ó Vivienda en Bloque, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global No Urbano, Turístico, Cementerio, Depósito de Residuos, y Ferroviario.
- c) Usos Compatibles: Todos los demás que no se relacionan en el párrafo anterior, con las siguientes limitaciones:

- El uso pormenorizado Vivienda unifamiliar Aislada solo se permitirá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57
- (*En el uso industrial i.1 y en los compatibles*): Solo se admitirán en situación 1, los garajes y aparcamientos, vinculados ó no a otras actividades que se desarrollen en situaciones superiores y los locales destinados a almacén ó depósito al servicio de tales actividades.

**Artículo 54 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados.**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	-
NOCIVA	-	-	X
INSALUBRE	-	-	X
PELIGROSA	-	-	X

*En cualquier caso se prohíben los USOS INDUSTRIALES EN RÉGIMEN DE AFEC-CION SINGULAR, ó Afección Alta, a los que se refiere el artículo 15 de las Normas de Ordenación Estructural.*

**Artículo 55 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 750 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 15,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 45°.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 56 Parámetros de la Edificación**

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: La edificación podrá disponerse en la parcela en cuantas unidades de volumen requiera el desarrollo del programa propio de los Usos a implantar. Se permite también la implantación de Elementos Técnicos de las Instalaciones característicos del Uso Industrial, tales como Chimeneas, Torres metálicas u otros.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Coeficiente de Ocupación: 80 %.
- e) Número Máximo de Plantas: No se determina.
- f) Altura Total
  - Edificación Principal: 12,00 m.
  - Elementos Técnicos de las Instalaciones: 30,00 m.
- g) Retranqueos Mínimos:

**A.- De la Edificación Principal:**

- Con respecto a las Alineaciones de Vial: 6,00 m.
- Con respecto al fondo de la parcela: 4,00 m.
- Con respecto a los lindes laterales de la parcela: 1,50 m.

No obstante, la edificación podrá adosarse a las medianeras sin respetar dicho retranqueo a lindes cuando exista acuerdo entre colindantes, que deberá justificarse mediante acta notarial acompañando a la preceptiva solicitud de licencia de obras.

En este caso la medianera deberá garantizar una resistencia al fuego según los parámetros de la NBE-CPI-96 de RF-240. En el supuesto de que una de las parcelas ya exista retranqueo a lindes de 1,50 m., el propietario colindante deberá retranquearse igualmente 1,50 m. no pudiendo construir adosado dicho linde.

- B.- De los Elementos Técnicos de las Instalaciones: la distancia de retranqueo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a la Altura Total de la edificación y, en cualquier caso, mayor que la que se determina en el guión anterior, según se trate de Alineaciones de Vial u otros lindes de la parcela.

**Circular 1/2013: Uso de altillos y trasteros en naves industriales: (11 abril 2013) y (10-07-13) rectificada**

1.- En las naves que hayan agotado la edificabilidad permitida por el planeamiento, **sobre las edificaciones de menor altura existentes en su interior**, tales como oficinas, despachos, salas de exposición del producto fabricado, aseos, etc., **se podrán construir y/o habilitar altillos** para el desarrollo de usos compatibles con el planeamiento, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie de dichos altillos será, como máximo, de un 15 por 100 de la superficie en planta de la nave que los alberga y, en cualquier caso, no podrá exceder de 60 m<sup>2</sup>, con independencia de la superficie de la citada nave.

- El uso de dichos altillos, ya se trate de oficinas, trasteros u otros usos compatibles, siempre tendrá carácter accesorio del uso industrial principal, de forma que no podrán desarrollarse con carácter independiente y en ausencia del mismo.

- Dicho espacio (altillo), estará siempre en el interior de la nave y permitirá la utilización del vuelo o proyección vertical existente entre el techo del altillo y la cubierta de la propia nave.

2.- De igual modo, **aquellas naves cuya total superficie en planta esté destinada a la actividad industrial principal, podrán habilitar altillos**, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que cumplan la totalidad de requisitos expuestos en los párrafos anteriores.

**Artículo 57 Otras condiciones particulares y Condiciones para la Edificación relativas a la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar**

1.- **Necesidad de Implantación:** Sólo se permitirá la implantación del Uso Pormenorizado Compatible Vivienda Unifamiliar Aislada cuando se justifique en la necesidad de alojamiento de la unidad familiar en la que alguno de sus miembros desempeña funciones de mantenimiento o custodia permanente de las instalaciones propias del Uso Principal o del resto de los usos compatibles.

2.- **Parámetros de la Edificación:** La edificación que se destine a alojar el Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Aislada se compondrá atendiendo a las siguientes reglas:

- a) Superficie Máxima Construida: 200 m<sup>2</sup>t.
- b) Número Máximo de Plantas: Dos (2).
- c) Altura Total: 7,00 m.
- d) Retranqueos: 5,00 m. con respecto, a cualquiera de los lindes de la parcela, así como, a cualquiera de las edificaciones que se hubiere de implantar en la misma para alojar al resto de los Usos Compatibles y al Uso Dominante.

SECCION 11ª

ZONA INDUSTRIAL ORDENADA POR  
ALINEACION DE VIAL (CLAVE i.2)

**Artículo 58 Identificación**

Zonas del Suelo Urbano consolidadas por la implantación de tipologías de la edificación ordenadas por el modo de Alineación de Calle, propias del ejercicio de actividades industriales.

**Artículo 59 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados**

El Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles, así como las limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados, son los que se de-terminan en los artículos 53 y 54, anteriores de estas Normas Urbanísticas para la Zona Industrial ordenada según el modo de Edificación Aislada en Parcela, (Clave i.1) con la única salvedad de que se considerarán incompatibles cualquiera de los Usos Pormenorizados comprendidos en el Uso Global Residencial.

**Artículo 60 Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

- a) Parcela Mínima: 300,00 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 10,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 60°.
- d) Círculo Inscrito : 10,00 m
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 61 Parámetros de la Edificación**

- a) Modo de Ordenación: por Alineación de Calle.
- b) Número Máximo de Plantas: No se determina.
- c) Altura Total: 10,00 m.
- d) Profundidad Edificable: No se establecen más limitaciones a la profundidad de la edificación que las derivadas, en su caso, de lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
- e) Cuerpos Volados y Elementos Salientes, ó Volados: Podrán disponerse cuerpos volados y elementos salientes con respecto a los planos de fachada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 38 y 39, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.
- f) Retranqueos Máximos: podrán disponerse retranqueos de la edificación con respecto a la Alineación del Vial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27.1.a. de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación. y hasta una distancia máxima respecto a la Alineación de Vial de 10,00 m.

SECCION 12ª

ZONA TOLERANCIA INDUSTRIAL (CLAVE i.3)

**Artículo 62 Identificación**

Zonas del Suelo Urbano en las que aparecen yuxtapuestas, de forma dominante, actividades y tipologías de la edificación propias de los Usos Pormenorizados comprendidos en los Usos Globales Residencial e Industrial.

**Artículo 63 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados**

1.- El régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles e Incompatibles es el que se determina en el artículo 2, anterior de estas Normas Urbanísticas para la Zona Ensanche (Clave r.1).

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderán también Compatibles mientras permanezcan en el mismo emplazamiento que ostentan en el momento de la Aprobación Definitiva del Plan General, los siguientes Usos Pormenorizados, a saber: Industria en situaciones 2ª, y 4ª, Gran Industria en situación 4ª, Pequeño Almacén en situaciones 1ª, y 2ª, y Almacén en situación 4ª.



**Artículo 64 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados**

1.- Se prohíbe la nueva implantación de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "X", ó "y", en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	-
NOCIVA	X	X	X Y
INSALUBRE	X	X Y	X Y
PELIGROSA	-	X	X Y

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.

2.- No obstante, si se permitirá el ejercicio, en el mismo emplazamiento que ostentan en el momento de Aprobación Definitiva del Plan General, de los Usos Detallados ya implantados que se señalan con "x", en la misma matriz.

**Artículo 65 Régimen General de Condiciones para la Edificación.**

El régimen general de condiciones para la edificación es el que se determina en los artículos 4 y 5, anteriores de estas Normas Urbanísticas, para la Zona Ensanche, (Clave r.1)

SECCION 13ª

ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE r.ea)

**Artículo 66 Identificación**

Zonas en las que las viviendas y otros usos compatibles se dispondrán en bloques de edificación aislados y preferentemente retranqueados con respecto a los lindes de éstas, de manera que el espacio libre interior resultante pueda destinarse a jardines y espacios libres privados.

**Artículo 67 Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y limitaciones al ejercicio de los Usos Detallados**

El régimen de Usos Dominante, Incompatibles y Compatibles será el mismo que se determina en el artículo 2, anterior.

**Artículo 68 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados.**

Se prohíbe el ejercicio de los Usos Detallados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la siguiente matriz:

ACTIVIDAD	INDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	INDICE BAJO	INDICE MEDIO	INDICE ALTO
MOLESTA	-	-	X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

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 69 Forma y Dimensiones de la parcela mínima edificable.**

- a) Parcela Mínima: 600 m<sup>2</sup>.
- b) Frente Mínimo de Parcela: 25,00 m.
- c) Angulo Medianero Mínimo: 90°
- d) Círculo Inscrito: 20,00 m.
- e) Que la fachada recaiga a vial de titularidad pública. (Dotacional viario que le confiere la condición de solar).

**Artículo 70 Parámetros de la Edificación**

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: se distinguirá entre usos, dominante y usos compatibles, y entre las zonas, “ea 1”, y “ea 2”:  
**Zona ea 1:**
  - Uso dominante: 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
  - Usos compatibles: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>**Zona ea 2:**
  - Uso dominante: 2,775 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
  - Usos compatibles: 0,225 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>
- c) Coeficiente de Ocupación: 50 %.
- d) Número Máximo de Plantas y Altura Reguladora Máxima (Altura Máxima de Cornisa): se distinguirá entre edificación principal destinada a materializar el uso dominante, y edificación Auxiliar y entre las zonas, “ea 1”, y “ea 2”:

- Uso dominante:
    - **Zona ea 1:** Cinco (V) Plantas y 17,00 m.
    - **Zona ea 2:** Seis (VI) Plantas y 21,00 m.
  - Edificación Auxiliar: 4,50 m
- e) Cubiertas: Podrán disponerse cubiertas inclinadas con arreglo a las reglas que se determinan en el artículo 37 de la Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Los espacios resultantes entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrán ser aprovechados conforme a lo previsto en el mismo artículo, si bien deberán vincularse a la vivienda que se desarrolle en la planta ó plantas inferiores, no pudiendo, en ningún caso, alojar una vivienda dividida horizontalmente del resto de las que comprenda el edificio.

- f) Retranqueos Mínimos de la edificación principal
- Con respecto a la alineación del vial: 2,00 m.
  - Con respecto a otros lindes de la parcela: 5,00 m.
  - Con respecto a otros bloques de edificio: 10,00 m
- g) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar para alojamiento de cualquiera de los usos pormenorizados compatibles.
- h) Disposición en la parcela de la edificación auxiliar: La edificación auxiliar podrá disponerse libremente en la parcela, incluso alineada con los viales, sin observación de retranqueos, o adosada a los bloques de edificación principal. La edificación auxiliar cubierta y/o cerrada, tendrá los mismos retranqueos que la principal: Al linde 5 m y a fachada 2 m.
- i) Vallas y Cercados: Sobre la alineación del vial se dispondrán vallas ó cercados de altura no superior a 2,00 m. de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas de la Edificación y que, en cualquier caso, recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.

- j) La altura total de la vallas o cierres que pudieran se disponerse sobre el resto de los lindes de la parcelas será, de 2,00 m.
- k) Elementos Salientes: Podrán disponerse elementos salientes de las vallas y cercados 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.
- l) Cuerpos volados: Podrán disponerse cuerpos volados en las edificaciones según las siguientes reglas:
  - El vuelo máximo será menor o igual a 1/10 de la separación entre las alineaciones de bloques entre sí, y entre las alineaciones de los bloques y el linde de la parcela. En ambos, no mayor de 1,50 m.
  - El vuelo máximo será menor o igual a 1/4 de la separación de la alineación del bloque a la alineación de fachada, y no mayor de 1,50 m.
  - El resto es aplicable a las Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación art. 38.

### **Artículo 71 Edificación sobre la Alineación del Vial**

1.- Mediante Estudio de detalle que comprenda una manzana completa podrá ordenarse la totalidad de la edificación disponible en la parcela alineada con los viales.

2.- En este supuesto, podrán disponerse toda clase de cuerpos volados y elementos salientes con respecto a la alineación del vial de vuelo proporcional al ancho de los viales, según se determina en las Ordenanzas de la Edificación, y con observación de las siguientes reglas:

- a) La suma de las longitudes de los cuerpos volados será inferior al 70 % de la suma de las longitudes de las plantas superiores a la Planta Baja.
- b) Podrán cerrarse formando miradores de carpintería y vuelos cerrados, como máximo, el 70 % de la longitud total de los cuerpos volados.

## CAPITULO II

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES

#### SECCION 1ª

#### ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, **PUBLICOS** DE LAS REDES LOCAL Y ESTRUCTURAL (CLAVES, “JL” Y “QL”)

#### Artículo 72. Identificación

1.- Terrenos urbanizados ó reservas de suelo, de titularidad pública, dispuestas por el Plan para atender a las necesidades de la población de jardines y grandes parques públicos y cumplir con los requerimientos de dotación determinados por las Leyes.

2.- El Modo ó clase de Ordenación de esta Zona de Ordenanza es por Edificación Aislada.

#### Artículo 73. Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, Compatibles e Incompatibles

- a) Uso Dominante, ó Principal: Espacios Libres y Zonas Verdes.
- b) Usos Compatibles: según se trate de terrenos pertenecientes, ó no, a la Red Primaria o Estructural, se tendrá lo siguiente:
  - **Terrenos pertenecientes a la Red Estructural:** Espectáculos Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, Aparcamiento, Garaje, Deportivo, Cultural, Administrativo, Viario e Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales y Urbanos, de titularidad pública.

No obstante, el destino único, e incompatible con cualquier otro, de la zona identificada con la clave "QL-3" (Lloma Llarga, ó El Barranc), es acoger una "Micro reserva de Flora" ó figura de protección similar, con objeto de garantizar la conservación de la especie vegetal denominada, "Jara de Cartagena" por tratarse de una de las dos localizaciones de la misma, conocidas a escala mundial.

- **Terrenos no pertenecientes a la Red 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 74. Limitaciones al Ejercicio de Usos Detallados.**

1.- Sin perjuicio de lo que se determina, en el artículo anterior con respecto a la zona "QL-3" así como en el párrafo 2. De este mismo artículo, 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 75, a saber:

- a) Relativas al desarrollo de los Usos Pormenorizados Espectáculos Establecimientos Públicos, Actividades Recreativas, Estacionamiento, Garaje, Deportivo y Cultural:
  - Su implantación se regulará mediante Plan Especial, o Plan de Reforma Interior.
  - Sólo se permitirán instalaciones que no requieran la disposición de superficies cubiertas más que parra 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

2.- Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas: no se permite el ejercicio de actividad alguna que se califique de, Insalubre, Nociva o Peligrosa.

#### **Artículo 75 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 m<sup>2</sup>.

- a) Retranqueo Mínimo: 5,00 m.
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: No se determina Coeficiente de Edificabilidad Neta, debiendo estarse al respecto a lo dispuesto en el artículo 76.1, anterior, de estas Normas Urbanísticas.
- c) Coeficiente de Ocupación: 10 %.
- d) Número Máximo de Plantas: Una (1)
- e) Altura Total: 10,00 m. No obstante podrá ser superado dicho parámetro en las instalaciones especiales que lo requieran, tales como torres para alumbrado, u otras.



## SECCIÓN 2ª

### ZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

(CLAVES, “ED”, “RD”, “TD”, “ID”, y “AD”)

#### **Artículo 76 Identificación. Ambito de la Normativa**

1.- Terrenos destinados por el planeamiento al alojamiento de equipamientos, de titularidad pública municipal, excepto las Zonas de Ordenanza denominadas, “Red Municipal de Caminos Rurales”, y “Servicio Urbano/Infraestructuras”, que son objeto de regulación en otras Secciones de esta Normativa...

El Plan General en esta categoría, al amparo, así mismo, de lo que dispone el artículo 58.4 de la Ley 6/94, sin distinguir entre públicos y privados, determina cuatro (4) Zonas de Ordenación, de destino especializado, a saber:

- a) Zona Educativo/Cultural, [clave “ED”]
- b) Zona Deportiva/Recreativa, [clave “RD”]
- c) Zona Asistencial, [clave “TD”]
- d) Zona Administrativo/Institucional, [clave “AD”]

2.- El Modo ó clase de Ordenación de esta Zona de Ordenanza es por Edificación Aislada.

**Artículo 77 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles**

- a) Uso Dominante: Los usos Pormenorizados Principales, ó característicos de los terrenos comprendidos en esta categoría común de Dotaciones, son los que, respectivamente, de entre los reseñados como “Usos de Carácter Dotacional” en las Normas de Ordenación Pormenorizada, se identifican con la misma denominación de cada Zona.
- b) Usos Compatibles: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.4.B de la Ley 6/94, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración Pública siempre que, previo informe favorable municipal, en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y, en el segundo, medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

De igual manera, sin perjuicio del destino final público que se dispone en la Revisión del Plan General, serán compatibles las actividades de titularidad privada ya implantadas y/o que se amparen en planes parciales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística sobre terrenos que hubiesen sido calificados por dichos planes como, "Centros Culturales y Docentes", y Servicios de Interés Público y Social", con la determinación expresa de titularidad privada.

- c) Usos Incompatibles: todos los demás no contemplados en los apartados anteriores.

**Artículo 78 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados. Matriz de Exclusión de Actividades Calificadas. Condiciones Generales de la Edificación**

1.- No se permitirá el ejercicio de los Usos Pormenorizados conceptuados como Actividad Calificada, que se señalan con "x" en la “Matriz de exclusión de Usos que se determina en el artículo 3, salvo que la actividad concreta de que se trate lo requiera y se adopten las medidas correctoras pertinentes.

2.- Para cada Unidad de Zona, dicha Matriz, así como las Condiciones Generales de la Edificación de los terrenos, serán las mismas que en estas Normas Urbanísticas se

determinan para la Unidad de Zona más próxima de Uso Residencial, en Suelo Urbano, o en Suelo No Urbanizable, para la Zona de Ordenanza Común.

3.- No obstante, en el Suelo No Urbanizable podrá admitirse el Coeficiente de Edificabilidad Neto que resulte del cómputo de las construcciones ya existentes con anterioridad a la exposición pública del Plan.

4.- En Suelo Urbano la aplicación de lo que determina el párrafo anterior estará sometida a las siguientes reglas:

- a) Cuando la situación de dos o varias Zonas de Ordenanza con las características a las que se refiere el citado precepto, próximas a la Unidad de Zona de que se trate, de lugar a más de una interpretación sobre las Condiciones Generales para la Edificación a aplicar en la Misma, Estas tendrán por límites el máximo de los máximos y mínimo de los mínimos, respectivamente, de las asignados a cada una de aquellas Zonas de Ordenanza.
- b) Cuando las Condiciones Generales para la Edificación que resulten de lo dispuesto en el párrafo y apartado anteriores, no sean las adecuadas para la implantación del Uso Dominante, podrá realizarse un Estudio de Detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:
  - El volumen máximo edificable será el máximo que se deduzca por aplicación de lo dispuesto en el párrafo "a", anterior.
  - Si los cuerpos de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela, la distancia mínima a éstos será de 5,00 m.
  - Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 % superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, ocupando una superficie máxima del 25 % de la parcela.

**Artículo 79 Regulación específica de las Zonas, Asistencial, [clave “ID-2”], en la que se emplaza el Uso Pormenorizado “Cementerio**

1.- El Uso Pormenorizado exclusivo de los terrenos en los que está emplazado el Cementerio Municipal es el Uso Pormenorizado Cementerio. No obstante, se permitirán los Usos Detallados necesarios para mejor prestación del servicio público de que se trata, tales como los usos, Administrativo, Religioso, Aparcamiento, u otros con tales fines.

2.- Los parámetros físicos a los que debe someterse la edificación serán los necesarios para permitir el adecuado ejercicio del Uso Pormenorizado Exclusivo con la única limitación de no poder superar las construcciones la Altura Total, que se fija en, 7,00 m.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, mediante Ordenanza Municipal podrán regularse otras condiciones detalladas de la edificación y uso del suelo previstos en el recinto del Cementerio Municipal.

4.- Policía de Cementerios: Los terrenos próximos a los Cementerios, están sometidos a un régimen particular de policía de usos y de la edificación, con arreglo a lo dispuesto, en el Decreto 2.263/74 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

Conforme a dicho precepto, los usos y edificaciones en los terrenos situados hasta 500 m. de lo límites del Cementerio requerirán autorización del Ayuntamiento previa a la tramitación de la licencia que en cada caso se requiera.

SECCIÓN 3ª

VIARIO PÚBLICO DE RELACIÓN MUNICIPAL

SUB - SECCIÓN 1ª

“VIARIO URBANO/APARCAMIENTO/  
AREAS PEATONALES”

Y

ESPACIOS LIBRES VINCULADOS A  
LA CARRETERA (CLAVE EL CA)

**Artículo 80 Identificación. Ambito de la Normativa**

1.- Terrenos calificados en la ordenación urbanística pormenorizada como Viales, de uso y dominio públicos, con objeto de proporcionar acceso adecuado a los solares, y relacionar, en su caso, las diferentes áreas urbanas del municipio.

Se incluyen también en esta zona, el viario de uso peatonal, los terrenos que el Plan General destina a aparcamientos públicos en superficie inmediatos a la red viaria, y los terrenos comprendidos en la denominada por la legislación sectorial “Zona de Protección de la Carretera” que se califiquen como “Espacios Libres Vinculados a La Carretera”.

2.- La ejecución del planeamiento determina la incorporación de dichos terrenos al dominio público municipal.

**Artículo 81 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles**

- a) **Uso Dominante:** Viario.
- b) **Usos Compatibles:** Estacionamiento, Suministro de Carburante, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos, Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales.

Las Zonas calificadas como Espacio Libre Vinculado a la Carretera ("EL CA"), podrán ser objeto de obras de urbanización como si de zonas verdes se tratase, ó bien destinarse a estacionamiento de vehículos, siempre que no se ocupe a la *Zona de Dominio Público de la Carretera* ni se afecte a la seguridad vial, y sin perjuicio de la autorizaciones de la Administración competente de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, prohibiéndose, en general, cualquier uso que impida ó dificulte una posible incorporación futura de los terrenos a la sección viaria útil.

No obstante, la Zona identificada con la clave "EL CA - 4", por existir en la misma edificación residencial en uso y buen estado de conservación, anterior a la implantación de la Autovía de Ademuz, (CV-34), se considerará transitoriamente compatible el uso residencial, con arreglo a la edificabilidad y estado de ocupación de los terrenos ya consolidados, mientras éste subsista.

**Artículo 82 Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados y pormenorizados.**

1.- El Ayuntamiento, ó la Administración titular de la carretera cuando se trate de las zonas "EL CA", podrá limitar y condicionar el ejercicio e implantación de los usos compatibles atendiendo a criterios de conveniencia u oportunidad, en razón de la posible peligrosidad o nocividad que aquéllos comporten, o por dar lugar a impactos negativos sobre la imagen urbana.

2.- En cualquier caso, el ejercicio de usos lucrativos de titularidad privada en la zona Viario requerirá de concesión administrativa del Ayuntamiento.

**Artículo 83 Parámetros reguladores de la edificación y otras condiciones de la acción de urbanización.**

En la zona de ordenanza a la que esta sección se refiere, no se permite edificación, sin perjuicio de la implantación, en su caso, de elementos de mobiliario urbano, tales como, bancos, papeleras, señales de tráfico, báculos para iluminación, ó los necesarios al funcionamiento de las infraestructuras urbanas, como transformadores eléctricos, estaciones de bombeo, u otros, y las instalaciones de Suministro de Carburante.

**Artículo 84 Distancia de las construcciones al viario estructural.**

1.- En el suelo No Urbanizable, la construcción de cierres de fábrica y edificaciones en los terrenos situados a los lados de los viales de titularidad municipal de la Red Estructural, que se identifican en los planos de ordenación a escala 1/5.000, habrán de retranquearse, con respecto de su arista exterior de explanación, cuanto menos, la distancia que se determina para cada caso en el siguiente cuadro:

	Cierres de Fábrica (terrenos lindantes)	Otras Edificaciones (terrenos no necesariamente lindantes)
VIARIO GENERAL	3,00 m.	8,00 m.
- CAÑAYDA - MAQUIVA - CASA BLANCA	3,00 m.	18,00 m.

2.- No obstante, las pequeñas casetas para cobijo de mecanismos de control de riegos por goteo podrán emplazarse libremente en la parcela con independencia de lo dispuesto en esta regla.

SUB - SECCIÓN 2ª

RED MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

**Artículo 85 Identificación. Ámbito de la Normativa**

1.- Zona de Ordenanza que comprende la Red Municipal de Caminos Rurales de uso público al servicio de las relaciones de comunicación locales, (interiores al mismo municipio), en tanto no resulte integrada en la Red Estructural Viaria, o de articulación de los diferentes desarrollos urbanos, calificada por el Plan General. En los Planos de Ordenación se destacan gráficamente algunos de los elementos más significativos de dicha Red.

2.- En términos de determinación física, esta calificación urbanística está limitada a la explanación de cada uno de los caminos que se reseñan en el Plano Catastral de Rústica del Municipio, no identificados en éste como “de servidumbre”, acotada entre sus aristas exteriores conforme al criterio del artículo 32.3 de la ley 6/91 de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en adelante, Ley 6/91.

**Artículo 86 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles**

- a) **Uso Dominante:** Viario.
- b) **Usos Compatibles:** Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales de titularidad Pública.
- c) **Usos Incompatibles:** todos los demás no reseñados en la relación anterior



### **Artículo 87 Condiciones para la Edificación**

No se establecen limitaciones a la construcción de estructuras y elementos propios del ejercicio del Uso Pormenorizado Dominante. Las construcciones necesarias al ejercicio de los Usos Compatibles se ajustarán a lo que determine el Ayuntamiento, en tanto que Administración Titular de la Vía, con la única limitación de la Altura Total, que no será superior a 10,00 m.

### **Artículo 88 Policía de Caminos Municipales**

1.- En el Suelo No Urbanizable, la construcción de cierres de fábrica y edificaciones en los terrenos situados a los lados de los caminos que constituyen la Zona de Ordenanza, habrá de retranquearse, con respecto al eje de simetría de cada sección de la explanación cuanto menos, las siguientes distancias:

- Vallas y cercados: 6,00 m.
- Otras Edificaciones: 11,00 m.

No obstante, las pequeñas casetas para cobijo de mecanismos de control de riegos por goteo podrán emplazarse libremente en la parcela con independencia de lo dispuesto en esta regla.

2.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos, 2, 3.1.b, y 38.2 de la Ley 6/91, el Ayuntamiento podrá limitar los cruces y accesos a los diferentes elementos de la Red Municipal de Caminos Rurales de Uso Público y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que estos y aquéllos puedan disponerse. Los Programas de Actuaciones Integradas y Planes Parciales deberán, en su caso, ajustarse a tales limitaciones.

## SECCIÓN 4ª

### ZONA “SERVICIO URBANO / INFRAESTRUCTURAS”

[CLAVE “ID”]

#### **Artículo 89 Identificación. Ámbito de la Normativa**

Terrenos en los que se localizan las partes de los Sistemas de Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales, con independencia de su titularidad, cuya implantación requiere exclusividad de uso del territorio ocupado, tales como estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de transformación de energía eléctrica, y otros.

#### **Artículo 90 Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Dominante, ó Principal, Compatibles e Incompatibles**

Los Usos Pormenorizados Exclusivos de los terrenos comprendidos en la Zona de Ordenanza a la que esta sección se refiere son las Infraestructuras y Servicios Públicos, Urbanos y Territoriales, de titularidad pública o privada.

No obstante, se permitirán los Usos Detallados necesarios para mejor prestación del servicio público de que se trata, tales como los requeridos para desarrollo de los usos Pormenorizados Administrativo, u otros con tal fin.

#### **Artículo 91 Condiciones para la Edificación**

No se establecen más limitaciones a la construcción de estructuras y elementos propios del ejercicio del Uso Pormenorizado Dominante y de los Usos Detallados que completen su programa que la determinación de la Altura Total, la cual será de 10,00 m.

#### **Artículo 92 Policía de las Infraestructuras y de los Servicios Públicos**

Con independencia de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, los terrenos adyacentes a las redes de Infraestructuras y Servicios Públicos están sometidos a Regímenes Particulares de Policía, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente, de plena aplicación.

### **CAPITULO III**

#### **IDENTIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS**

##### **Artículo 93. Generalidades**

A efectos de determinar la ordenación pormenorizada de los terrenos, los usos globales a los que se refiere el artículo 3.4.c. de la Normas de Ordenación Estructural, comprenden los usos pormenorizados que se definen en este Capítulo.

##### **Artículo 94. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Residencial**

Los Usos Pormenorizados que el Plan General considera, en el Uso Global Residencial son los siguientes:

###### **A.- Usos Pormenorizados Comprendidos en el uso Global Residencial Unitario**

- a) *Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Aislada (Vua)*: cuando se localiza, de forma única, en parcela independiente y edificio aislado en la misma.
- b) *Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras (Vum)*: cuando se localiza de forma única en parcela independiente, entre mediane-ras.

###### **B.- Usos Pormenorizados Comprendidos en el uso Global Residencial Múltiple:**

- a) *Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar Agrupada (Vug)*: cuando, respondiendo a una unidad de proyecto se localiza en parcela independiente y edificación en la que se agrupan horizontalmente otros de su misma clase, ó, siempre que el acceso a las viviendas se realice desde el exterior de manera independiente e individualizada, incluso verticalmente sin superar tres (3) plantas sobre la rasante.
- b) *Uso Pormenorizado Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque (Vb)*: cuando se localiza agrupado verticalmente con otros de su misma clase en edificio con acceso previo desde el exterior común y otros elementos comunes.

C.- Usos Pormenorizados Comprendidos en el uso Global Residencial (en general):

a) *Uso Pormenorizado, uso Particular (Vup)*: En locales y/o edificios sin uso, en situaciones 2ª y 4ª, se permitirá el *uso Particular* para: Limpieza, mantenimiento, trastero, etc., con las limitaciones de la contratación mínima de contador de agua de media pulgada (12,70 mm) y energía eléctrica de 1,5 Kw; o en su caso las mínimas que exijan las compañías suministradoras.

**Artículo 95. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Industrial**

- a) *Uso Pormenorizado Actividad Artesanal (Aa)*: actividad incluida en el repertorio de oficios artesanos, que desarrolla básicamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear un máximo de tres (3) operarios y, de forma auxiliar, elementos de accionamiento electromecánico de potencia activa inferior 3,75 Kw.
- b) *Uso Pormenorizado Taller (Ta)*: actividad que comprende operaciones de carácter manual (mecánico, físico o químico), con una razón máxima de Potencia instalada a superficie de 0,075 Kw/m<sup>2</sup> y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos citados diferentes, a razón de 2 operarios por cada 0,075 Kw. de potencia instalada, hasta un máximo de 25 operarios.
- c) *Uso Pormenorizado Industria (In)*: actividad que comprende las mismas operaciones que las características del uso Taller, con una razón máxima de potencia instalada a superficie de 0,150 Kw/m<sup>2</sup> y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos señalados diferentes, a razón de dos (2) operarios por cada 0,075 Kw de potencia instalada, hasta un máximo de ciento cincuenta (150) operarios.
- d) *Uso Pormenorizado Gran Industria (G)*: actividad que comprende operaciones de cualquier índole, con relación de potencia instalada a superficie que exceda de la máxima propia del Uso Pormenorizado Industria y sin limitación del número de operarios.

- e) Uso Pormenorizado Pequeño Almacén (*Pa*): actividad consistente en el acopio de productos de la industria, para ulterior distribución o venta al mayor, ocupando una superficie en planta no superior a 500 m<sup>2</sup> y con una relación de carga almacenada a superficie superior a 20 Kg/m<sup>2</sup>.
- f) Uso Pormenorizado Almacén (*A*): actividad de almacenamiento de productos de la industria que por su mayor dimensión no está comprendida en la definición del uso pormenorizado Pequeño Almacén.

Por expresa determinación del ayuntamiento de la Poble de Vallbona queda prohibida en todo el término municipal la implantación de aquéllas industrias ó almacenes calificados como de, "REGIMEN DE AFECCIÓN SINGLUAR" a las que se refieren los artículos 15 y 18 de las Normas de Ordenación Estructural, por emitir elementos contaminantes, polvo en suspensión, malos olores, vertidos, ruidos, vibraciones o molestias en grado tal que incidan negativamente en la calidad de vida de las personas o que ocasionen un grave impacto sobre el patrimonio cultural o paisajístico.

**Artículo 96. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en los Uso Globales No Urbanos, de Carácter Rural y Minero**

- a) Uso Pormenorizado Agrícola (*Ag*): actividades de cultivo y explotación agrícola del territorio.

El almacenamiento de productos y maquinaria agrícolas en el suelo no urbanizable, no se considera uso de carácter industrial.

El uso detallado consistente en la guarda y/o cobijo de aperos de labranza y mecanismos de control de riegos automáticos, que precisa de la construcción de pequeñas edificaciones denominadas "Casetas de Aperos", de superficie menor de 30 m<sup>2</sup>. (*Ca*), se entiende comprendido en el mismo Uso Pormenorizado Agrícola.

- b) Uso Pormenorizado Ganadero (*Ga*): actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo), o intensivo (granjas).

- c) Uso Pormenorizado Forestal (*Fo*): actividades relacionadas con la explotación de los bosques, incluyendo plantaciones y replantaciones especializadas.
- d) Uso Pormenorizado Cinegético (*Ci*): actividades relacionadas con la práctica de la caza.
- e) Uso Extractivo y Minero (*Mi*): actividades de extracción de minerales para la industria o la construcción. En esta categoría, a su vez, están comprendidos los siguientes usos.
  - Uso Pormenorizado Explotación de Canteras y Extracción de Áridos: explotaciones al aire libre destinadas a la obtención de materias primas para la industria de materiales de construcción.
  - Uso Pormenorizado Minería: explotaciones destinadas a la obtención de materias primas para otras industrias.

**Artículo 97. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Terciario**

- a) Uso Pormenorizado Hospedaje (*Hs*): actividad destinada a proporcionar alojamiento colectivo temporal a las personas.
- b) Uso Pormenorizado Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia (*Esp*). Esta denominación engloba los siguientes tres grandes grupos de actividad:

**Espectáculos públicos:** aquellos acontecimientos que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, actuación, exhibición o proyección, que le es ofrecida por una empresa, artistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de ésta.

**Establecimientos públicos:** locales en los que se realizan los espectáculos públicos y las actividades recreativas, sin perjuicio de que dichos espectáculos y actividades puedan ser desarrollados en instalaciones portátiles, desmontables, o en la vía pública .

**Actividades recreativas:** aquellas que congregan a un público que acude con el objeto principal de participar en la actividad o recibir los servicios que les son ofrecidos por la empresa con fines de ocio y diversión.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/2.003 de 26 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en esta categoría han de distinguirse, a su vez, los siguientes usos pormenorizados principales, a saber:

b1.- Con la categoría de Espectáculos Públicos:

- Espectáculos Cinematográficos (*Cin*)
- Espectáculos Teatrales y Musicales (*Te*)
- Espectáculos Taurinos (*Tau*)
- Espectáculos Circenses (*Cir*)

b2.-Con la categoría de Actividades Recreativas:

- Actividades Culturales (*Cul*)
- Actividades Taurinas .- Tentaderos y Escuelas Taurinas .- (*Tau*)
- Actividades Deportivas (*Dep*)
- Actividades Feriales y Parques de Atracciones (*Fer*)
- Establecimientos Infantiles (*Est Inf*)
- Actividades Recreativas y de Azar ((*Jr*)
- Actividades de Ocio y Entretenimiento (*Oci*)
- Actividades Hosteleras y Restauración (*Rest*)

b3.- Con la categoría de Exhibición de Animales:

- Zoológicos (*Zol*)
- Acuarios (*Ac*)
- Safari Park (*Spk*)

Las actividades que se desarrollen en instalaciones portátiles ó desmontables en la vía pública, ó en la misma vía pública sin necesidad de éstas, y las comprendidas en la categoría, “Festejos y Celebraciones Populares”, tales como, Bous al Carrer y Verbenas y Fiestas Populares y similares; contempladas todas ellas en la Ley 4/2.003, en tanto que carecen de soporte físico permanente no son objeto de esta Normativa.

Sea cual fuere la denominación con la que se identifiquen, quedan prohibidas, por expresa determinación del Ayuntamiento de la Pobl de Vallbona en todo el término municipal, las actividades cuya finalidad sea poner los medios materiales precisos para el ejercicio de la prostitución.

- c) Uso Pormenorizado Comercio: actividad de venta al detalle, ó al pormenor, que se desarrolla en establecimientos comerciales de acuerdo con la definición de éstos contenida en el artículo 10.2 de la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana, de 29 de Diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales.

La actividad de venta de productos al mayor se considerará propia de la actividad industrial, “Almacén”, por lo que no se distinguirá de ésta.

El Uso Pormenorizado Comercio comprende las siguientes categorías:

- c1.- *Pequeño Comercio (Pc)*: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento individual, de superficie dedicada a la venta no superior, a 200 m<sup>2</sup>.
- c2.- *Comercio Medio (Mc)*: cuando la actividad comercial, con carácter individual ó colectivo, tiene lugar en un establecimiento de superficie dedicada a la venta superior a la establecida en el apartado “c1”, e inferior a 600 m<sup>2</sup>.
- c3.- *Grandes Superficies Comerciales de Venta al Detalle (Gc)*: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 256/1.994 de 20 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, se considerarán, en todo caso, establecimientos de Gran Superficie todos aquellos, individuales ó colectivos, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, o en municipios con población de derecho inferior a 40.000 habitantes, los que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 metros cuadrados.



A efectos de este Plan en la categoría “*Grandes Superficies Comerciales de Venta al Detalle*” se distinguirá el tipo, “*Gran Supermercado*” (GSp), entendiéndose por tal a aquél establecimiento de superficie dedicada a la venta al detalle superior a 600 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, destinado al “*comercio al pormenor de cualquier clase de productos alimenticios, bebidas y droguería y perfumería, en régimen de autoservicio*”. La misma clase de actividad limitada a una superficie de venta no superior a 600 m<sup>2</sup> se denominará “*Supermercado*”. (SP)

La apertura, modificación o ampliación de Grandes Superficies de Venta al Detalle, tanto individual como colectiva, queda sujeta a la obligación de obtener autorización de la Consellería de Industria Comercio y Turismo. Dicha exigencia es igualmente aplicable a aquéllas que forman parte de un establecimiento colectivo aun cuando su promotor hubiera obtenido anteriormente una autorización global.

En cualquier caso, la autorización de la Consellería de Industria Comercio y Turismo es preceptiva y previa a las licencias municipales de obras y actividad.

En orden a la aplicación de esta normativa se entenderá por:

- c4.- “*Establecimientos de Carácter Colectivo*”: a aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial-mente independiente.
  - c5.- “*Superficie Dedicada a la Venta*”: a la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación ó dispensación de los productos.
- d) Uso Pormenorizado *Oficinas (Of)*: actividades de prestación privada de ser-vicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.

- e) Uso Pormenorizado Aparcamiento (*Ap*): Uso del Espacio, bien edificado, bien diferenciado simplemente de la vía pública, para el estacionamiento o guarda de vehículos. El Uso Pormenorizado Aparcamiento (*Ap*), comprende las siguientes categorías:
- Estacionamiento (*Es*): cuando se da en espacio no edificado, en superficie y con acceso desde la vía pública controlado.
  - Garaje (*Ga*): cuando se da en espacio edificado al efecto
- f) Uso Pormenorizado Turístico (*Tu*): actividades que tienen por objeto el disfrute de la naturaleza, incluso mediante la residencia temporal organizada en campamento, que no requieren para su ejercicio de infraestructuras urbanas, aun precisando de la dotación de algunos servicios comunes, tales como lavaderos, letrinas, u otros.

Con independencia de aquellas Zonas de Ordenanza en las cuales la ordenación pormenorizada los determine como "Uso Dominante", en general, cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global terciario, se considerará compatible en las zonas de Uso Global Residencial.

Igual determinación será de aplicación a las zonas de uso global Industrial, excepto en lo que se refiere al uso pormenorizado "Hospedaje", el cual tendrá que ser determinado expresamente compatible por la ordenación urbanística pormenorizada.

#### **Artículo 98. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en el Uso Global Dotacional**

- a) Uso Pormenorizado *Administrativo (Of)*: actividades de prestación pública de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.
- b) Uso Pormenorizado Docente (*Do*), ó Educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza, dentro de cualquier nivel debidamente reglado, y la investigación, de titularidad pública ó privada.
- c) *Uso Pormenorizado Cultural (Cu)*: actividad pública para la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y de las artes.

- d) Uso Pormenorizado Sanitario (*Sa*): actividad para la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluidos los servicios prestados en despachos profesionales, de titularidad pública ó privada.
- e) Uso Pormenorizado Asistencial (*As*): actividad para la prestación de asistencia especializada, no estrictamente sanitaria, a las personas, mediante los servicios sociales, de titularidad pública ó privada.
- f) Uso Pormenorizado Mercado (*Me*): actividad pública para el aprovisionamiento de productos de alimentación, fundamentalmente, a la población.
- g) Uso Pormenorizado Cementerio (*Cm*): actividad pública ó privada para el depósito y, en su caso, tratamiento, de los restos humanos.
- h) Uso Pormenorizado Religioso (*Re*): actividad para el culto de las diferentes confesiones.
- i) *Uso Pormenorizado Espacios Libres y Zonas Verdes (Zv)*: característico del esparcimiento y reposo de la población al aire libre, en el seno de espacios especialmente dispuestos para ello reconocibles por la presencia notoria de arbolado o de tratamiento de jardinería.
- j) *Uso Pormenorizado Depósito de Residuos (Dpr)*: Actividad pública para el depósito controlado de residuos y materiales sólidos, incluyendo, en su caso tratamiento con fines de aprovechamiento industrial.

Con independencia de aquéllas Zonas de Ordenanza en las cuales la ordenación pormenorizada los determine como “Uso Dominante”, en general, los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global Dotacional, excepto lo usos pormenorizados Cementerio (*Cm*) y Depósito de Residuos (*Dpr*) se considerarán compatibles en las zonas de Uso Global Residencial y Uso Global Industrial.

Con independencia de aquellas Zonas de Ordenanza en las cuales la ordenación pormenorizada los determine como “Uso Compatible”, el uso Religioso (*Re*) del apartado h) anterior, solamente se podrá establecer en situación Cuarta (4ª).

**Artículo 99. Clases de Usos Pormenorizados Comprendidos en los Usos Globales relacionados con el Transporte y las Infraestructuras Urbanas y Territoriales.**

- a) Uso Pormenorizado Viario (*Rv*): el característico de los espacios destinados al movimiento de vehículos y peatones, o animales. Puede comprender el uso “estacionamiento” (*Es*).
- b) Uso Pormenorizado Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras y Previstas en la Ordenación Sectorial de Estas (*Ca*): se agrupan en esta categoría, Usos Pormenorizados, tales como Aparcamiento, Taller, Gran Almacén Hospedaje, Restauración u otros, pertenecientes a otros grupos funcionales descritos en los artículos anteriores, junto con el Uso pormenorizado Suministro de Carburante, en virtud, precisamente, de la inclusión coordinada de todos ellos en un Plan Sectorial.
- c) Uso Pormenorizado Suministro de Carburante (*Gas*): actividad de abastecimiento de combustible y prestación de algunos servicios complementarios, al automóvil.
- d) Uso Pormenorizado Ferroviario (*Fe*): el característico de los espacios que alojan la infraestructura para el transporte ferroviario.
- e) Uso Pormenorizado Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos (*Inf*): el característico de los espacios que alojan las instalaciones urbanas de Abastecimiento de Aguas, Evacuación de Aguas, Abastecimiento de Energía Eléctrica, Telefonía, u otras que pudieran implantarse.
- f) Uso Pormenorizado Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales (*Inf*): característico de los espacios que alojan a las grandes infraestructuras que discurren por el territorio, como por ejemplo, líneas de alta tensión, depósitos, acueductos, gasoductos, etc.

La Pobla de Vallbona, Mayo de 2.013.

El Equipo Técnico Municipal

## 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 se-an 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,



siempre 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.

6. Las paredes que en el proceso de derribo de la edificación solicitada quedaran al descubierto, sean paredes medianeras o no y en cualquier zona del casco urbano, Ensanche, Les Ventas o la Vila, para evitar filtraciones a los edificios colindantes u otros problemas derivados de la demolición, el promotor del derribo, deberá tratar con poliuretano proyectado las paredes que queden a la intemperie como capa de protección.

### **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 com-petentes 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 efec-tos 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

obras en general, destinados a usos que necesiten licencia de instalación de la actividad que se presume 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”, aquéllas 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 intrín-seco 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 varias 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 desarrollada al aire libre y cualquier otra en locales o recintos 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.
3. En los locales destinados a: Salas de Fiesta, Discotecas, Salas de Baile, Pubs y otros similares: Se aportará un Certificado de Aislamiento Acústico antes del inicio de la actividad según la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de Protección contra la Contaminación Acústica. Asimismo, el local dispondrá de un limitador-controlador acústico de las fuentes de ruido, que permita el registro sonográfico y con sistema de precintado, para facilitar la inspección de los servicios técnicos municipales y proceder, por parte del Ayuntamiento, a su precintado en caso de superar los límites establecidos.

**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) a-dicional 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 trescientas (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 Pobra 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, o no; 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. **(Ver circular nº 2 de la JGL).**

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. **(Ver circular nº 1 rectificada de la JGL)**
- c) La edificación resultante de aplicar el Índice de Edificabilidad Neto de Parcela a la superficie de la parcela edificable, podrá descomponerse en cuantas **unidades principales y auxiliares** de volumen se requiera para el desarrollo 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 ma-yor ocupación de espacio.
- e) (*Ver circular nº 1 rectificada: ALTILLOS EN NAVES INDUSTRIALES*)

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. En los Planes Parciales en los que no esté fijado el parámetro de Ocupación Máxima, así como en las ordenanzas de la Urbanización Monte Colorado, Montanyeta-Cuatro Vientos, Vista Calderona o Más de Vallbona y otras; tendrán el parámetro de ocupación del 60 (sesenta) % como máximo.

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 cumbre 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 lo 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 apoyen en la edificación principal, se podrán disponer los siguientes elementos auxiliares tipo “sombraje” o “cobertizo”, fácilmente desmontables, que deberán reunir las siguientes condiciones:

- Estructura: materiales de construcción ligeros (madera, metal, etc)
- Cubrición: materiales de construcción ligeros (chapas en general, toldos, elementos vegetales, maderas, piezas cerámicas, tejas, etc. Nunca se podrán cubrir con elementos de obra fija y permanente, tales como tableros de 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 del índice de edificabilidad.
- El coeficiente máximo de ocupación para este tipo de edificaciones auxiliares será del 8 % de la parcela y como máxima superficie 30.00 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: tan sólo será preceptivo el retranqueo con respecto a la alineación de vial que será el mismo de la edificación principal.

7. Las construcciones por debajo de la rasante (sótanos y semisótanos), respetarán los retranqueos mínimos que tenga limitada la edificación principal con respecto a los lindes de la parcela (a laterales y a fachada).

**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 ascen-sor, 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 distribuidos en forma geométrica libre en planta, sólo podrán extenderse sobre la vía pública, como máximo, ocupando 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.
- 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.

Quando 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 distribuidos en forma geométrica libre en planta, sólo podrán extenderse sobre la vía pública, como máximo, ocupando 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 resulta-re 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 sa-lientes 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 le 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.

**Artículo 42 bis.- Vivienda y Parcela mínima en la tipología de agrupadas.**

La parcela mínima y la tipología en las viviendas agrupadas de los sectores siguientes:

Sector I-1 (r-R1), Sector I-4 (r-R4), Sector I-5 (r-R5), Sector I-10 (r-R10) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 190 m<sup>2</sup>, el Sector I-12 (r-R12) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 200 m<sup>2</sup>, el Sector I-3 (r-R3) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 250 m<sup>2</sup> y el Sector I-11 (r-R11) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 300 m<sup>2</sup> ; para todos ellos y para otros planes a tramitar, se tendrá en cuenta:

1. La parcela mínima de las tipologías agrupadas indicadas, se entiende que **“es por unidad de vivienda”** es decir, **una vivienda como máximo por cada parcela mínima de esta tipología.**
2. Para cumplir con la tipología de vivienda agrupada definida en el art. 94 apartado B, sub-apartado a), de las Normas de Ordenación Pormenorizada, **al menos, debe agruparse horizontalmente con otra vivienda de su misma clase** (el caso mínimo sería de dos viviendas pareadas).
3. Para las viviendas de tipología agrupada, será obligatorio **respetar los retranqueos** establecidos en sus ordenanzas con respecto a los lindes de las parcelas que no son de la agrupación de viviendas.

## **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 el 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 Poble 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 esté 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)